

РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Уважаемые собственники!

Недавно вы получили Комментарии по повестке дня общего собрания, проводимого в вашем доме. Комментарии подписаны действующим Советом дома и инициативной группой. Инициаторы собрания, в том числе и управляющая компания, вынуждены дать свои комментарии по повестке собрания и этой справке.

Просим вас внимательно прочитать наши замечания. Если у Вас возникнут вопросы, вы всегда можете обратиться за разъяснениями по адресу info@vestadom.ru, а также по телефонам УК. При желании вы можете оставить свой номер телефона, чтобы с Вами связался компетентный сотрудник для ответа на ваши вопросы.

По вопросу о капитальном ремонте.

На специальном счете собираются средства собственников одного конкретного дома, его главное преимущество - это возможность самостоятельно распоряжаться накопленными средствами. Собственники сами решают, как копить и тратить деньги какие работы производить и в какие сроки. На общем собрании собственники сами определяют, что для них приоритетнее, либо отремонтировать кровлю, либо отремонтировать системы горячего и холодного водоснабжения, систему теплоснабжения, либо фасад. Жильцы будут сами устанавливать, когда проводить работы, их можно будет сделать раньше, чем запланировано региональной программой, если в том есть необходимость. Это поможет защитить дом от износа, а также уменьшить риски поломок и аварийности. Когда дом большой и не старый, лучше открывать спецсчёт, это особенно актуально, если дом находится в хорошем состоянии, а до плановых работ остается больше 20 лет. При рациональном подходе и ответственном отношении всех жильцов формирование фонда на специальных счетах дает заметный результат даже в течение небольшого срока.

Поскольку средства на специальном счете не являются собственностью ТСЖ, УК или регоператора, при банкротстве владельца, наложении на него штрафов или при несении им судебных издержек, средства на спецсчете неприкосновенны. Ими вправе распоряжаться только собственники дома и направлять их строго на капитальный ремонт дома.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта также предоставляются тем домам, собственники помещений в которых открыли специальный счет, то есть независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта (ст.191 ЖК РФ).

Формирование фондов на специальных счетах обладает целым рядом преимуществ:

- разрешается начисление процентов на хранящиеся в банке денежные средства для проведения капитального ремонта.
- любой собственник помещений в МКД может получить интересующую его информацию о сумме денежных средств и операциях по нему.
- в рамках регионального законодательства может быть установлен лимит денежной суммы, по достижении которой общее собрание жильцов МКД может принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов.
- денежные средства полностью защищены по законодательству от нелегальных операций благодаря контролю банка над их расходованием.
- на денежные средства не накладывается взыскание по обязательствам владельца счета, если они не связаны с капремонтом.
- денежные накопления не входят в конкурсную массу при банкротстве владельца счета.

В соответствии с п.2.1 ст.176 ЖК РФ Центральный Банк (ЦБ) РФ ежеквартально размещает на своем официальном сайте перечень кредитных организаций, в которых возможно открытие специального счета на капитальный ремонт. ПАО «Уралсиб» присутствует в этом перечне. Надежность указанных в перечне банков гарантируется государством. В случае исключения кредитной организации из перечня ЦБ РФ, владелец специального счета, по решению общего собрания собственников (ОСС), или в случае его не проведения, уведомив собственников и ГЖИ, может открыть счет в другом банке и перевести денежные средства на новый счет.

Состояние банка Уралсиб на сегодняшний день стабильное, об этом вы самостоятельно можете найти информацию в интернете. Наша компания работает с банком Уралсиб долгое время и работа с ним является максимально комфортной и оперативной, в Уралсибе уже открыт спецсчет по капремонту для одного из наших домов. Мы также работаем и со Сбербанком, однако с ним очень часто возникают

проблемы по правильному и оперативному зачислению платежей собственников, а также предоставлению информации. Только лишь процедура открытия спецсчета капремонта в Сбербанке для одного из наших домов длилась более полугода, бесконечные проволочки по надуманным причинам, низкая оперативность, формализм – вот то, с чем мы столкнулись. Исходя из этого опыта, мы понимаем, что сроки оплаты работ по кап. ремонту могут стремиться к бесконечности при таком подходе, что неизбежно повлияет на результат работ, которые необходимо будет провести.

Подробно все процедуры, связанные с капитальным ремонтом дома, выбором или изменением способа формирования фонда капитального ремонта, открытием специального счета, выбором или сменой кредитной организации и пр. изложены в главах 15,16,18 ЖК РФ. Если вы найдете время ознакомиться с ними подробно, вы поймете, что специальный счет надежно застрахован законодательством от всех возможных рисков. Открытие специального счета – единственный способ использовать собранные деньги конкретно на ваш дом, а не финансировать еще 20 лет старый жилой фонд. Решение по открытию спецсчета уже приняли 4 дома, находящихся у нас на обслуживании.

100 000 руб. (3,5%), ежегодно, о которых так сетует СД – это 0,3028 руб./м² ежемесячно, т.е. всего 18 руб. в месяц с 60 метровой квартиры. Взимание этих средств производится в соответствии с п.3 ст.175 ЖК РФ. Это неизбежные расходы, которые будут понесены вами в любом случае – откроете ли вы спецсчет или останетесь в «общем котле», где ваши деньги «съест» инфляция.

В завершении обсуждения этого вопроса хотелось бы отметить, что УК, принимая на себя дополнительную нагрузку по ведению спецсчета, действует прежде всего в интересах собственников, которые в этом случае могут распоряжаться своими деньгами оперативно, эффективно, контролируя свою УК, что, поверьте, гораздо проще, чем контролировать Фонд капремонта (кто взаимодействовал с этим фондом – подтвердит, насколько это непросто). Кроме того, проведение любых работ по капремонту под контролем УК и собственников – гораздо эффективнее, т.к. УК заинтересована в качестве ремонта ничуть не меньше собственников!

Напоминаем вам, что открытие спецсчета возможно при решении ОСС, принятом не менее 2/3 голосов собственников. Такое решение под силу только ответственным неравнодушным людям, которыми руководит активный Совет дома, ориентирующийся прежде всего на интересы жильцов. Выбор за вами!

По вопросу избрания нового Совета дома.

Не случайно ЖК РФ ограничивает срок действия Совета дома. С эффективностью «пожизненной власти» все знакомы не понаслышке. Предложение по переизбранию СД ничуть не противоречит утвержденному ранее Положению о Совете дома. В нем не прописано пожизненное право быть членом или председателем СД. Жилищный же кодекс дает право любому собственнику инициировать вопрос переизбрания СД в любое время, что и было сделано неравнодушными собственниками, озабоченными судьбой дома и недовольными работой действующего СД.

Представитель действующего СД присутствовал на очном собрании, слышал все вопросы собственников и разъяснения УК. Собственники ждали от СД отчета о проделанной работе, но его не было.

На наш взгляд СД должен активней участвовать в процессе выработки повестки и больше взаимодействовать с УК. На сегодня позиция действующего СД – это противодействие УК, а не совместная работа. К сожалению, конструктивный диалог, который давно сложился у нас с представителями других домов, с СД дома 156 практически отсутствует. СД неоднократно блокировал решение важных вопросов в формулировках, предлагаемых УК, в том числе и по капремонту, а также по использованию общего имущества, решение которых могло бы принести реальную пользу жильцам.

По вопросу о дооборудовании системы видеонаблюдения.

Последняя доработка системы видеонаблюдения проводилась в октябре 2015 года. Тогда по решению ОСС из подъездов сняли посты охраны, оставив один дежурный пост в паркинге. Тогда же были проведены работы по прокладке кабельных трасс от видеорегистраторов, расположенных в 1, 2 и 4 подъездах до помещения охраны в паркинге, для визуального контроля входных групп и лифтовых холлов 1-5 подъездов. УК предложила для голосования вариант с учетом минимальных расходов собственников на доработку системы. Этот вариант предполагал поочередный просмотр видеоизображений подъездов на одном мониторе. Представитель СД, предложил модернизировать систему, добавив еще один монитор, что даст возможность наблюдать за всеми подъездами одновременно. Стоимость такого усовершенствования невысока (разовый платеж 103,4 руб. с помещения). Предложение было внесено в повестку.

Обвинение УК по вопросу сбора 95% средств и невыполнения работ мягко говоря некорректно. **УК всегда выполняет дополнительные работы авансом**, что видно из приведенной ниже таблицы.

Разовые работы, проводившиеся на доме 15б	Общая сумма стоимости работ	Оплачено на дату ЗАВЕРШЕНИЯ работ	Оплачено на сегодняшний день
Установка системы видеонаблюдения (произведена в декабре 2013года)	679 071,80	75 384,00 11,10%	633 531,80 93,29%
Доработка системы видеонаблюдения (произведена в ноябре 2015 года)	78 292,00	52 260,59 67%	77 960,02 99,57%
Установка антипарковочных конструкций (произведена в мае 2016 года)	115 670,00	103 769,65 89%	115 187,72 99,58%

Решение о начале работ только после сбора 95% средств вызвано простым здравым смыслом, т.к. УК неоднократно столкнулась с тем, что жильцы начинают требовать проведения работы, зачастую дорогостоящей, (например установка ОДПУ) сразу после выставления разового платежа в квитанции, что невозможно, пока не собраны средства.

По вопросу отмены услуги охраны и установке доп. оборудования.

Одна из собственников дома обратилась в УК с письменной просьбой включить в повестку ОСС вопрос об отмене услуги охраны.

Понимая, что в силу конструктивных особенностей дома отмена поста охраны в паркинге оставит без защиты жизненно важные коммуникации дома, УК предложила комплекс мер, который позволит обеспечить минимальную защиту и контроль. При этом УК однозначно считает, что **пост охраны жизненно необходим**, он обеспечит разумный контроль за адекватную цену. Однако, зная неоднозначное отношение собственников к охране, инициаторы посчитали необходимым включить вопрос в повестку собрания. Право выбора как всегда за собственниками!

Об условии сбора 95% средств разъяснено выше.

По вопросу расходов на восстановление общедомового имущества.

В листе голосования предельно четко сформулированы условия выставления счетов на восстановление общедомового имущества. Это прежде всего **официально** (полицией, актами собственников и пр.) подтвержденные акты вандализма, а также **утверждение Советом дома** предложенной УК сметы на восстановительные работы.

За последний год в вашем доме неоднократно совершались вандальные действия, которыми был нанесен существенный ущерб имуществу собственников. Большинство их было зафиксировано полицией. Дважды были совершены поджоги металлопластиковых труб, что вызвало серьезное заливание МОПов, неоднократно двери переходных лоджий подвергались варварским надругательствам (срыванию с петель, сверлению отверстий в полотне) и т.д. Эти действия совершались умышленно, скорее всего собственниками или их арендаторами.

Общедомовое имущество – это ваша собственность и вы за нее в ответе. Управляющая компания обязана **содержать** имущество, а не охранять его от краж и бессмысленного тупого вандализма жильцов. За вандальные действия надо нести ответственность, и эффективнее всего – рублем. Надеемся, что положительное решение этого вопроса повысит ответственность и бдительность жильцов.

В нескольких домах, управляемых Вестой, за последний год были совершены кражи пожарных рукавов, элементов систем дымоудаления и отопления. Полиция задержала группу преступных лиц, занимающихся кражами оборудования в новых домах. Ведется следствие. К сожалению, не все эпизоды можно доказать и оборудование тоже пока не удалось вернуть.

СД обвиняет в плохой работе охрану и систему видеонаблюдения – но ведь именно жильцы инициировали собрание по отмене постов в подъездах.

Собственники домов, построенных Вестой, прекрасно знают, что дом сдается полностью укомплектованным всем оборудованием. УК нет никакого смысла воровать у себя же. Тот, кто видит во всем злой умысел и мошенничество, скорее всего судит по себе.

По вопросу возведения сборной металлической конструкции.

Неизвестно по какой причине – СД, с начала своего избрания упорно препятствует принятию решения об использовании общедомового имущества. Имея в соседних домах положительные примеры зарабатывания жильцами дополнительных средств на содержание дома, СД 15б не ленится даже обратиться в суд, только бы не получить хоть небольшой, но доход в пользу собственников.

Информация к размышлению:

Использование общедомового имущества в 15а принесло дому начисленного дохода 803,72 тыс. руб., что составляет 22,33 тыс. руб. в месяц. Заметим, что реально собранные деньги, составляют соответственно 747,44 тыс.руб. и 20,76 тыс.руб. в месяц. Собранные средства шли на содержание общедомового имущества, что позволило не повышать тариф на содержание и ремонт дома 15а первые 2,5 года и далее поддерживать его более низким, чем в доме 15б, за счет этих средств также было выполнено ограждение пешеходной зоны (в 15б проводилось за счет собственников), частично выполнена замена светильников на энергосберегающие и пр.

По дому 15/1 сумма меньше (632,03 тыс. руб. и 8,78 тыс.руб. в мес. соответственно), но дом также имеет стабильный доход, за счет чего был выполнен дорогостоящий ремонт крыши и подъездов.

Доход УК составлял за весь период по дому 15а – 13,84 тыс.руб./мес., по дому 15/1 – 5,65 тыс.руб/мес. Вознаграждение УК в случае положительного решения ОСС 15б по 8 вопросу аж целых 1,88 тыс.руб. в месяц!!!!

Работа УК при использовании общедомового имущества состоит в поиске желающих заключить договора, заключении договоров, их постоянном сопровождении, выставлении счетов, сборе платежей и взыскании задолженности, оплате налогов, контроле за состоянием используемого имущества, выставлением требований и взысканий за поврежденное имущество и его восстановлении и т.п. Много ли найдется желающих заниматься всем этим за столь небольшое вознаграждение?

Хочется напомнить, что вопрос использования общего имущества дважды выносился на собрание вашего дома, оба раза собственники подавляющим большинством (79,61% и 71,65% голосовали «за», при этом кворум составлял 60,68% и 69,65% соответственно). Относительно «противозаконности» решения УК по вопросу использования общедомового имущества на прошлом собрании сообщаем, что 2/3 голосов собственников необходимы, если речь идет об отчуждении общедомового имущества (например, выделение части подвала под отдельное помещение в собственность), в вашем случае речь идет лишь об использовании стены дома и части тротуара, причем даже не затрагивая отделки стены (как если бы просто повесили рекламу).

Теперь относительно пристройки. Пристройка является легкой конструкцией, стоит на земле, принадлежащей городу, и касается стены дома в нескольких точках для крепления, причем на стенах, ограждающих нежилое помещение, принадлежащее собственнику. При этом пристройка нисколько не портит фасад, т.к. ее конструкция повторяет существующее остекленное крыльцо на этом же торце дома. Пристройка не будет связана с домом сетями отопления и воды, подключение электричества планируется от сетей собственника нежилого помещения.

Прежде чем начинать работы собственник действительно обратился в УК для выяснения и согласования технической возможности и способа крепления пристройки. Технически все было согласовано, и по его просьбе вопрос об использовании общедомового имущества был включен в повестку дня общего собрания. Собственник вел переговоры с СД, предлагал оплату за использование стены, готов был делать бесплатно цветники вокруг дома, но все тщетно, СД был непреклонен и категорически возражал против начала работ без принятия решения общим собранием собственников в соответствии с ЖК РФ. Собрание состоялось, но по мнению СД решение по вопросу использования общедомового имущества не было принято собственниками, УК же в своем особом мнении, приложенном к Протоколу, считает это решение состоявшимся. В связи с этим решение по пристройке снова вынесено на ваш суд.

Собственник нежилого помещения в вашем доме - исключительно порядочный человек. В остекленной витрине пристройки он планирует сделать экспозицию картин или цветов, он человек творческий! Нам очень хочется ему помочь!

Уважаемые собственники!

*Ваше святое право, прочитав все мнения, проголосовать так, как именно **ВЫ** (а не кто-то другой) сочтете нужным. Инициаторы этого собрания, в том числе УК, всего лишь советуют вам, как поступить. У нас есть опыт и знания, которыми мы хотим вооружить и вас. Для того и существует общее собрание, чтобы выносить на его обсуждение самые разные вопросы и получив мнение большинства, применять его! Надеемся, что ваш здравый смысл и доброе сердце подскажут вам правильное решение.*

С уважением, инициаторы собрания: 
Ген. директор ООО «ВЕСТА-Уют» 
