**И Н Ф О Р М А Ц И Я**

**по вопросам годового общего собрания**

**собственников помещений дома 55/1 по ул.Крестинского г.Екатеринбурга**

 **в очно- заочной форме**

К вопросу № 2: «***Утвердить минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме Крестинского д.55 корп.1 на 2017 год (Приложение 1 к Уведомлению о проведению собрания).»***

 Постановлением Правительства РФ N 290 от 3 апреля 2013 года утвержден типовой минимальный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома необходимого в том числе для поддержания в работоспособном состоянии несущих конструкций дома и его инженерных систем.

 В домах, которыми управляют управляющие компании, минимальный перечень работ включается в договор управления многоквартирным домом, который утверждается на общем собрании собственников помещений дома. А в домах, которые управляются ТСЖ и ЖК договор управления с собственниками не заключается, но минимальный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома утверждается на общем собрании собственников помещений, поскольку необходимо определить их необходимость для каждого конкретного дома и их стоимость, которая делится на общую площадь помещений дома для определения размера платы содержания жилого помещения, которая взимается с 1 кв. м площади помещения, принадлежащего собственнику. В соответствии с утвержденным минимальным перечнем формируется финансовый план (смета) ТСЖ на текущий год. С Минимальным перечнем можно ознакомиться в помещении Правления ТСЖ «Уктус-3» или на сайте ТСЖ – УКТУС3.РФ

К вопросу № 3 : ***«Установить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая оплату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом на 2017 год, в соответствии со стоимостью работ, включенных в минимальный перечень в размере 27 руб.15 коп. с 1 кв. м общей площади помещения в месяц.»***

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений. Письмом Министерства регионального развития РФ (№ 6177-АД/14 от 06.03.2009.) **еще в 2009 году** всем ТСЖ рекомендовано отказаться от практики установления размера платы за содержание и ремонт, равного размеру, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Тем не менее, пока размер платы за содержание и ремонт помещения Администрацией города повышался ежегодно около 7%, правление нашего ТСЖ предлагало размер платежей устанавливать в соответствии с Постановлением Администрации города, несмотря на то, что он всегда являлся заниженным. Качество содержания нашего дома было выше, чем в домах, для которых установлен был такой тариф, но мы старались уложиться в установленный размер. Тариф, который сейчас установлен в размере 24,68 руб., не менялся с сентября 2014 года. За эти два года индекс потребительских цен в Свердловской области, согласно Справки Росстата (справка размещена на сайте ТСЖ), составил 12%. Потому правлением ТСЖ «Уктус-3» принято решение об изменении размера платы по статье «Содержание жилья». Смета на 2017 год составлена в соответствии с минимальным перечнем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Можно, конечно, отказаться от исполнения части работ по содержанию и ремонту, но ни к чему хорошему это не приведет. Предлагаемая Правлением ТСЖ ставка за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, оплату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом на 2017 год составляет 27 руб.15 коп., что на 10 % больше ставки 2014 года.

 Мы понимаем, что предлагая повысить оплату по статье содержания жилья, вызовем недовольство собственников, которые справедливо считают, что они и так много платят, но надеемся на понимание ситуации.

|  |
| --- |
|  |

 Самое большое нарекание со стороны собственников – большие платежи. И как всегда мы говорим, что не вина ТСЖ за высокие цены. Мы отвечаем только за 30% суммы в вашем платежном документе, 70% – это оплата коммунальных услуг (отопление, горячая и холодная вода, водоотведение, эл.энергия), а тарифы на коммуналку устанавливаются органами государственной власти. По итогам за 2016 год в нашем доме по статье «Содержание жилья» начислено 4 880 661, 24 руб., а за коммунальные услуги – 10 248 143, 35 руб. Средства за коммунальные услуги через счет ТСЖ только проходят транзитом от собственника к ресурсоснабжающим организациям, ТСЖ от этих денег не имеет ничего, кроме головной боли, т.к. все обвинения за высокие суммы в платежных документах выслушиваем мы. Мы также принимаем претензии на качество предоставляемых коммунальных услуг, хотя никак не влияем на это самое качество.

Если мы с вами оставим предыдущий тариф, то будем вынуждены перейти на такое же обслуживание, как и в муниципальных домах: уборка в подъездах раз в неделю, а то и реже, лампы не меняются месяцами, придомовая территория будет убираться изредка, никакого ухоженного двора за эти средства мы вам предоставить не сможем. Сантехник в подвал будет заходить только в аварийных ситуациях, о постоянном контроле для предотвращения аварий речи не будет. В лифтах не будет производиться замена изношенного оборудования и постепенно они выйдут из строя, т.к. срок эксплуатации лифтов – 25 лет, а нашим лифтам уже 24 года, и они требуют постоянного контроля и ремонта.

Напоминаем, что в статью «Содержание жилья» входит все: работа, а значит зарплата (со всеми налогами) уборщиц и дворников, сантехника, электрика, паспортиста и бухгалтера, председателя, канцтовары, хозтовары, материалы по ремонту оборудования, эл. лампы, обслуживание лифтового хозяйства, вывоз мусора, комиссия банка за оплаченные квитанции, ведение расчетного счета, обучение специалистов из-за постоянно меняющегося законодательства и еще много прочего. Дом стареет, износ оборудования повышается, соответственно требуется больше материалов на ремонт, что также приводит к удорожанию. Надеемся на ваше понимание о необходимости повышения размера платы и предлагаем проголосовать за утверждение предлагаемой ставки за содержание жилья на 2017 год в размере 27 руб.15 коп. с 1 кв.м. общей площади квартиры.

К вопросу № 4: *«****Утвердить размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, водоотведение, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном нормативно-правовыми актами Свердловской области в порядке, определенном Постановлением Правительства РФ № 1498 от 26.12.2016 г.»***

Необходимость принятия данного вопроса вызвана тем, что расходы по общедомовому потреблению (ОДН) коммунальных ресурсов, которые на основании решения общего собрания собственников дома должны быть заплачены ресурсоснабжающим организациям (Водоканал, Екатеринбургэнерго, Т Плюс) в размере не выше нормативов, которые утверждены Постановлением Правительства РФ № 1498 и постановлением Правительства Свердловской области. При отсутствии такого решения общего собрания платежи за общедомовое потребление могут быть не ограничены ресурсоснабжающими организациями, поскольку Постановление Правительства ставит возникновение такого ограничения в зависимость от Решения общего собрания каждого конкретного дома.