**И Н Ф О Р М А Ц И Я**

**по вопросам общего собрания собственников помещений**

**дома 55 корп.1 по ул.Крестинского г.Екатеринбурга в очно- заочной форме**

***К вопросу № 1 и 2:******«Избрать из числа собственников помещений: Председателем собрания Наумкину Е.А.(кв.40), секретарем собрания Коковину И.М. (кв.133). Избрать счетную комиссию для подведения итогов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в составе следующих собственников помещений: Лисс О.В. (кв.23) и Хамматову Д.Д. (кв.186)»***

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр при проведении общего собрания необходимо выбрать председателя и секретаря общего собрания, а также счетную комиссию – без подписи этих лиц протокол общего собрания не будет соответствовать требованиям Закона.

***К вопросу № 3:*** *«* ***В соответствии с пунктом 3.8 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации принять решение о демонтаже линий связи, которые принадлежат ООО «ТТК-Связь», размещенные на общем имуществе многоквартирного дома***.»

ООО «ТТК-Связь» разместили оборудование в июне 2008 г., находятся в эксплуатации два узла связи, по информации ведущего специалиста компании расходы ООО «ТТК-Связь» на содержание и обслуживание этого оборудования не покрывают доход от подключенных абонентов и в соответствии с вступившим в силу изменениями в Закон «О связи», **ООО «ТТК-Связь» отказались оплачивать арендную плату за использование мест общего пользования и готовы оплачивать только стоимость потребляемой электроэнергии.**. При демонтаже оборудования они будут обязаны убрать в том числе кабеля, размещенные в слаботочных секциях электрощитов, которые на сегодняшний день заполнены на 200%.

***К вопросу № 4 и 5:*  «*В соответствии с пунктом 3.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации для проведения в будущем общих собраний собственников дома с использованием ГИС ЖКХ определить ТСЖ»Уктус-3» администратор общего собрания»; «В соответствии с пунктом 3.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации для проведения в будущем общих собраний собственников дома с использованием ГИС ЖКХ определить порядок приема сообщений и решений собственников администратором собрания: через ГИС ЖКХ или передача решения в бумажной форме в ящики для сдачи показаний или по месту нахождения администратора собрания. Продолжительность голосования по вопросам повестки дня не менее месяца с возможностью продления изначально определенного периода собрания по решению инициатора собрания.»***

В ГИС ЖКХ создана цифровая платформа, позволяющий проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме в электронном виде, посредством удаленного доступа к системе через Интернет собственников, имеющих учетную запись на портале Госуслуг. Если собственник там не зарегистрирован, то он может заполнить решение (бюллетень) в письменной форме и передать Администратору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в ГИС ЖКХ - это:

* прозрачность и удобство голосования
* возможность охватить собственников, проживающих удаленно, в других городах и странах
* компактный состав вопросов, отсутствие счетных комиссий и секретарей
* система электронного голосования исключает возможность подделки подписей в протоколах
* честный подсчет. Не нужно ничего считать вручную, нет вероятности допустить ошибку, подделать голоса в системе невозможно
* сокращение времени на подготовку ОСС и сбор решений.
* С помощью приложения «Госуслуги Дом» можно участвовать в общедомовых собраниях собственников онлайн. Для такого участия не нужно идти на встречу очно, а участвовать могут все собственники — даже если они в данный момент не находятся в городе
* Повестка будущего собрания и уведомления о нём доступны в приложении. Проголосовать можно тоже онлайн — собрание длится 60 дней
* По итогам собрания в приложении будут доступны протоколы: вы увидите решения, которые были приняты и будут реализованы

***Мы пока не знаем, как это будет работать, но нам необходимо быть подготовленными к такому варианту.***

***К вопросу № 6 : «Оборудовать детский игровой комплекс на придомовой территории (для безопасного, интересного и полезного детского отдыха) за счет использования средств, полученных от хозяйственной деятельности в размере 749 966 рублей***»

Собранием собственников в 2024 году было принято решение (Протокол № 2/2024 от 16.08.2024.) оборудовать детский игровой комплекс на придомовой территории. Стоимость оборудования и монтажа составляет ***749 966 рублей*** (т.к. Правлением ТСЖ «Уктус-3» был заключен предварительный договор, цена осталась на уровне 2024 года) за счет денежных средств от хозяйственной деятельности.

***К вопросу № 7*:**  «***Оборудовать площадку с резиновым покрытием под детский игровой комплекс на придомовой территории (для безопасного, интересного и полезного детского отдыха) за счет использования средств, полученных от хозяйственной деятельности, а при не достаточности средств за счет средств Резервного фонда в размере 1 322 400 рублей.»***

Ранее вместо покрытия использовался обычный песок, насыпанный на голую землю. Сегодня рекомендован монтаж покрытия из резиновой или каучуковой крошки. Они обладают амортизирующими свойствами.По нормативам благоустройства **детских** дворовых **площадок** обязательно наличие мягкого (упругого) покрытия, осветительных приборов, непосредственно игрового оборудования, скамеек, озеленения. По санитарным требованиям возможно использование травяного (его быстро вытопчут), уплотненного песчаного (стоимость ненамного меньше), мягкого синтетического или резинового покрытия. Все детские площадки должны оснащаться ударопоглощающим покрытием. Правлением рассмотрены несколько предложений, это самая приемлемая стоимость.

**К вопросу № 8: *«Принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД – ремонт фасада и ремонт подвальных помещений (замена дверей входа в подъезды, устройство продухов для вентиляции подвального помещения (технического подполья) с установкой жалюзийных решеток, замена дверей входа в подвальное помещение, окраска стен фасада, восстановление (включая усиление) частей наружных стен и крылец входных групп в общие помещения МКД, включая штукатурные работы, восстановление имущества, разрушенного вследствие конструктивных особенностей ремонтируемых конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Крестинского, д.55/1 (под.1-7). Утвердить следующий перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома***»

1,2 Замена дверей входа в подъезды - необходима замена всех дверей в связи с физическим износом, невозможностью ремонта. В 1 2 подъездах планируется демонтировать пороги на входе в дверях к лифтам.

2. Демонтаж, монтаж продухов для вентиляции подвального помещения (технического подполья) с установкой жалюзийных решеток в 1,2 под. В этих подъездах продухи в подвале не открываются, зачастую в подъездах появляется неприятный запах.

3 Замена дверей входов в подвальное помещение в 3-7 под. Двери требуют замены в связи с физическим износом.

4.Окраска стен фасада, восстановление (включая усиление) частей наружных стен, включая штукатурные работы, восстановление имущества, разрушенного вследствие конструктивных особенностей ремонтируемых конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома, ремонт крылец 1,2 подъездов, крыльца в офис. После замены дверей будут выполнены работы по приведению в порядок входных групп и тамбуров в подъездах.

**К вопросу № 9: *«Определить сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД*** (***замена дверей входа в подъезды, устройство продухов для вентиляции подвального помещения (технического подполья) с установкой жалюзийных решеток, замена дверей входа в подвальное помещение, окраска стен фасада, восстановление (включая усиление) частей наружных стен и крылец входных групп в общие помещения МКД, включая штукатурные работы, восстановление имущества, разрушенного вследствие конструктивных особенностей ремонтируемых конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома):* с 01.05.2025 до 31.12.2025 г**.

Предлагаем провести работы в эти сроки. Работы мы планируем начинать как можно быстрее сразу после проведения собрания и принятия решения собственниками о проведении работ.

***К вопросу № 10: «Утвердить предельную стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (замена дверей входа в подъезды, устройство продухов для вентиляции подвального помещения (технического подполья) с установкой жалюзийных решеток, замена дверей входа в подвальное помещение, окраска стен фасада, восстановление (включая усиление) частей наружных стен и крылец входных групп в общие помещения МКД, включая штукатурные работы, восстановление имущества, разрушенного вследствие конструктивных особенностей ремонтируемых конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома) согласно коммерческого предложения в размере 2 333 000 руб.***

Необходимо утвердить предельную стоимость работ, в последующем подрядчик не имеет права повышать стоимость без решения собрания собственников дома.

***К вопросу № 11: «Определить источником финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества МКД (замена дверей входа в подъезды, устройство продухов для вентиляции подвального помещения (технического подполья) с установкой жалюзийных решеток, замена дверей входа в подвальное помещение, окраска стен фасада, восстановление (включая усиление) частей наружных стен и крылец входных групп в общие помещения МКД, включая штукатурные работы, восстановление имущества, разрушенного вследствие конструктивных особенностей ремонтируемых конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома) – специальный счет капитального ремонта дома, владельцем которого является ТСЖ «Уктус-3»***

При определении источника финансирования работ по капитальному ремонту необходимо учитывать, что согласно ч.2 ст.158 ЖК РФ расходы на кап.ремонт общего имущества финансируются за счет средств фонда кап.ремонта. т.е. в протоколе должен быть четко определен источник финансирования работ.

***К вопросу № 12*: «** ***Принять решение об отказе от проведения строительного контроля за ходом проведения работ по капитальному ремонту в лице уполномоченного органа исполнительной власти Свердловской области или уполномоченной им организации и провести строительный контроль за ходом проведения работ по капитальному ремонту в порядке, предусмотренном ст.53 Градостроительного Кодекса РФ. (с гарантией на работы 5 лет)***

С 1 сентября 2024 г. введено правило о проведении обязательного строительного контроля за капремонтом МКД уполномоченным органом (региональный исполнительный орган или подведомственное ему учреждение), если субъект РФ примет такое решение. Свердловская область такого решения не приняла, и в такой ситуации необходимо нанимать дополнительную организацию для проведения строительного контроля, а она возьмет за эту услугу деньги (до 10 % от стоимости работ). Собственники, чьи средства на капремонт сформированы на [спецсчете](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466854&dst=282&demo=1) имеют возможность отказаться от платного строительного контроля и провести его по правилам ст.53 Градостроительного Кодекса РФ с установлением гарантии на проведение работ 5 лет.

***К вопросу № 14: «Выбрать Зуеву Татьяну Федоровну, председателя правления ТСЖ «Уктус-3» лицом, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено заключать/ подписать/ подписывать договор подряда с подрядной организацией на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД (замена дверей входа в подъезды, устройство продухов для вентиляции подвального помещения (технического подполья) с установкой жалюзийных решеток, замена дверей входа в подвальное помещение, окраска стен фасада, восстановление (включая усиление) частей наружных стен и крылец входных групп в общие помещения МКД, включая штукатурные работы, восстановление имущества, разрушенного вследствие конструктивных особенностей ремонтируемых конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома), в том числе подписывать соответствующие акты.»***

Предложена кандидатура председателя правления ТСЖ «Уктус-3» Зуевой Татьяны Федоровны в качестве лица, уполномоченного от имени собственников на заключение договора и подписания акта.

***К вопросу № 15: «Определить с 01.05.2025 размер ставки за содержание и ремонт помещения в МКД, включая работы по содержанию и текущему общего имущества в многоквартирном доме и его управлению, согласно тарифа, устанавливаемого Правительством Свердловской области или органом местного самоуправления (Постановлением Администрации МО город Екатеринбург) в порядке ч.4 ст.158 ЖК РФ»***

На принятии данного решения настаивали многие собственники (в основном не члены ТСЖ) недовольные ставкой содержания жилья, устанавливаемой общим собранием членов ТСЖ. Правление согласилась с этими предложениями и предлагает установить ставку содержания жилья в нашем доме, согласно тарифа, устанавливаемого Правительством Свердловской области или органом местного самоуправления (Постановлением Администрации МО город Екатеринбург) в порядке ч.4 ст.158 ЖК РФ»

Правление ТСЖ «Уктус-3»