

# ЕЖЕГОДНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ПРОСТОР»

Уважаемые жители!

Наступила пора отчитаться о проделанной ТСЖ «ПРОСТОР» работе за прошедший 2013 год и рассказать об основных запланированных направлениях деятельности в новом, 2014 году.

С информацией о всех расходах ТСЖ по жилищным услугам за 2013 год, сметами плановых расходов на 2014 год и другими необходимыми документами можно ознакомиться в помещении правления и бухгалтерии с 5 февраля по 14 февраля 2014 года, а также на сайтах ТСЖ [www.tsgprostor.ru](http://www.tsgprostor.ru) и [www.tсжпростор.рф](http://www.tсжпростор.рф).

В 2013 году на общем собрании членов ТСЖ было избрано правление ТСЖ в обновленном составе на очередные два года, а также были утверждены тарифы и приняты решения, на основании которых Правлению и сотрудникам ТСЖ было необходимо выполнить работу, позволяющую сохранить качественное функционирование жилого фонда и выполнение запланированных мероприятий по увеличению комфорта проживания жителей нашего дома.

Ежегодно силами сотрудников ТСЖ и наемных подрядчиков выполняются следующие работы: промывка и прессовка системы отопления и ГВС, замена запорной арматуры, прочистка системы канализации, обслуживание насосов циркуляции горячей воды, текущий ремонт и обслуживание лифтов, уборка подъездов, дворовой территории, сбор и вывоз мусора, посадка и полив зеленых насаждений и декоративных кустарников, покраска лавочек, урн, мусорных баков и металлических ограждений, ремонт детского игрового оборудования, кровли, замена ламп освещения и неисправных электроприборов, дезинфекция и дератизация подвальных помещений, покос травы, обслуживание антенного оборудования, системы дворового и внутриподъездного видеонаблюдения, домофонов и дверей подъездов, замена песка в детских песочницах, чистка снега и многое другое.

Но помимо регулярных работ, каждый год производятся многие другие мероприятия, направленные на повышение комфорта проживания, удобства обслуживания, энергоэффективности общего имущества, что в конечном итоге влияет на стоимость жилья в нашем доме.

Основные плановые выполненные мероприятия: установка новых лавочек со спинками перед каждым подъездом; установка металлических ограждений всех оставшихся клумб во дворе; установка спортивных брусев и рукохода для взрослых и детей старшего возраста; асфальтирование и устройство травмобезопасного покрытия на спортивной площадке, усиление ее ограждения; заделка межпанельных швов по заявлениям собственников; ремонт металлических элементов кровли и гидроизоляция ее покрытия; организация новогоднего представления для детей; частичное восстановление асфальтового покрытия и асфальтирование зоны въезда во двор со стороны церкви, зоны перед 10 подъездом; установка новых дверцей почтовых ящиков и перенос их из входной зоны на лестничную площадку в некоторых подъездах; частичный ремонт деревянных дверей во входных тамбурах подъездов, установка энергоэффективных светильников с датчиками освещенности, звука и движения в последних семи подъездах; обеспечена возможность оплаты ЖКУ через платежную систему Сбербанк.

Основные внеплановые выполненные работы и мероприятия: замена циркуляционных насосов горячей воды; укрепление входной калитки спортивной площадки и установка на нее электромагнитного замка; установка дополнительного видеонаблюдения в зонах въезда со стороны церкви и на спортивной площадке; установка заградительных сетей на спортивной площадке; замена прибора учета тепловой энергии с выполнением проекта; выполнение проекта на модернизацию индивидуальных тепловых пунктов системы отопления; заключен договор со специализированной организацией по чистке системы водоотведения (канализации); заключен договор со специализированной организацией по обслуживанию общего антенного оборудования.

Решения по проведению внеплановых работ производились правлением с учетом анализа ситуации по итогам каждого квартала и внесением соответствующих корректировок в смету расходов при сохранении действующих тарифов.

Наиболее дорогим и значимым мероприятием прошлого года является благоустройство спортивной площадки нашего двора. Силами подрядных организаций, наемных работников и наших сотрудников на площадке были произведены земляные работы, отсыпка песком и щебнем, асфальтирование в два слоя и устройство двухслойного травмобезопасного покрытия. После этого все ограждения площадки были усилены и окрашены современной краской. Для защиты металлических ограждений от разрушений при ударах мячом, а также для снижения шума от этих ударов с обеих сторон площадки были натянуты сети на

всю ширину и высоту площадки. Специально по нашим размерам изготовлен баскетбольный щит из ламинированной фанеры с разметкой, установлено новое баскетбольное кольцо.

После запуска в эксплуатацию спортивной площадки с новым покрытием она стала пользоваться огромной популярностью не только у жителей нашего дома. К нам ежедневно стали приходить и приезжать на велосипедах подростки из других домов и районов, что во-первых создало неудобство для наших детей, а во-вторых трудности с обеспечением сохранности покрытия и спортивного инвентаря (за две недели было сломано два баскетбольных кольца и пришлось заказывать и устанавливать новое антивандальное кольцо с сеткой из металлических цепей, постоянно ремонтировали тросы на заградительных сетях).

В связи с этим было принято решение усилить входную калитку на площадку и установить электромагнитный замок на нее с выдачей ключей только жителям нашего дома. Для контроля ситуации и недопущении вандальных действий на площадке также установлено видеонаблюдение.

Все эти действия позволили нашим жителям практически круглогодично и не зависимо от погодных условий в чистоте и безопасности заниматься любимыми видами спорта на самой современной спортивной площадке города у себя во дворе.

В прошлом году, наконец, мы установили новые дверцы почтовых ящиков в местах их отсутствия. Жильцам осталось всего лишь самостоятельно приобрести и установить недорогие (от 30 руб.) замки на эти дверцы для сохранности почтовой корреспонденции и поддержания целостности и аккуратного внешнего вида ящиков в подъездах. Очень жаль, что лишь немногие жильцы об этом побеспокоились.

В мае прошлого года снова дал сбой общедомовый прибор учета тепловой энергии. Данный прибор производства компании «СТРОБ» (Ростов-на-Дону) был установлен застройщиком и на сегодняшний день уже морально устарел, требует проверки каждые два года и практически не имеет технической поддержки производителя. В связи с этим правлением было принято решение заказать проект и установить новый прибор учета компании «Теплоком» (Санкт-Петербург) с большим сроком гарантии и четырехлетним межповерочным интервалом.

Ранее мы уже долго обсуждали проблемы с системой отопления – это высокая стоимость данной коммунальной услуги, связанная с постоянно растущими тарифами теплоснабжающей организации, ежегодные трудности с запуском системы в начале отопительного сезона из-за слабой циркуляции теплоносителя, отсутствие конструктивной возможности самостоятельной регулировки системы в целях экономии в теплую погоду. Решением данной проблемы очень хотелось видеть внедрение собственной котельной и в прошлом году мы даже увеличили вдвое (до 3 руб. с кв. м) взносы в резервный фонд для более скорого накопления нужной для этого суммы.

На тему возможности проектирования и строительства собственной котельной в прошедшем году велись активные консультации с проектными организациями Ростовской области. В результате пришли к печальному выводу о том, что в границах землеотвода нашего дома нет возможности проектирования отдельно стоящей котельной с соблюдением всех нормативов, а если бы даже такая возможность и была, то сметная стоимость проектирования, строительства и ввода котельной в эксплуатацию превышала бы как минимум вдвое все наши прогнозы и финансовые возможности.

В связи с этими выводами в нашем случае для улучшения качества работы системы отопления и снижения стоимости этой коммунальной услуги остается возможность модернизации существующей системы, а также присоединение в будущем к другой котельной с меньшими тарифами в случае ее постройки в нашем районе.

По нашему заказу проектная организация в прошлом году уже выполнила и согласовала с теплоснабжающей организацией проект на установку в нашем доме пяти автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) системы отопления. При такой модернизации существующие устаревшие ИТП элеваторного типа с постоянной пропускной способностью будут полностью заменены на современные узлы с циркуляционными насосами и автоматическим поддержанием необходимой температуры теплоносителя в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха. Таким образом улучшение циркуляции в системе позволит ускорить процесс запуска отопления в начале отопительного сезона, а погодозависимая автоматика позволит максимально прогреть систему в периоды сильных заморозков и не допустит излишнее потребление оплачиваемой нами тепловой энергии (перетоп) во время оттепели, которая часто бывает в последние годы в отопительном периоде.

Поскольку технические условия от теплоснабжающей организации для проектирования и модернизации ИТП в нашем доме выданы и их срок действия ограничен, данные работы необходимо успеть выполнить в этом году и начать сразу после окончания отопительного периода. Для проведения этих работ необходимо принять решения на общем собрании членов ТСЖ о проведении работ и об использовании средств резервного фонда ТСЖ для их оплаты (примерно по 200 тыс. руб. на каждый ИТП).

Для решения проблемы с качеством отопления в подъездах, где некоторые собственники самовольно произвели изменение разводки и либо замену радиаторов отопления либо установку дополнительных секций этих радиаторов, в прошлом году были выданы предписания таким собственникам по приведению системы в соответствие с проектом. Лишь немногие добросовестные собственники провели эти работы своими силами или с привлечением персонала ТСЖ, поэтому проблемы с недостаточной температурой радиаторов в квартирах верхних этажей и в комнатах с обратными стояками отопления останутся пока все нарушения не будут устранены. Такими же нарушениями являются факты совмещения комнат с лоджиями, находящимися за пределами теплового контура дома.

О проблемах по горячему водоснабжению (ГВС) также много было сказано в прошлых обращениях. Они связаны и с частыми отключениями водоснабжения со стороны Водоканала, вследствие чего в систему ГВС попадает воздух, и выходят из строя циркуляционные насосы, и с неправильной разводкой внутренних трубопроводов во время строительства дома, что создало серьезные и труднорешаемые проблемы с циркуляцией в крайних стояках ГВС 5, 8 и 12 подъездов. В прошлом году снова пришлось производить замену нескольких циркуляционных насосов, а проблему с циркуляцией 12 подъезда удалось решить только установкой дополнительного насоса на обратный стояк этого подъезда, что проектом не предусмотрено. Многие жильцы жалуются на недостаточную температуру горячей воды и в прошлом году эта проблема стала действительно серьезной и не решаемой без капитальных вложений. Связано это с износом и значительным снижением эффективности работы установленных застройщиком кожухотрубных теплообменников ГВС (по одному теплообменнику в каждом отдельном здании нашего дома). Для решения данной проблемы в повестку общего собрания членов ТСЖ внесены вопросы о проектировании и замене всех трех старых кожухотрубных теплообменников на новые нержавеющие пластинчатые теплообменники ГВС и о возможности расходования средств резервного фонда на эти цели (также примерно 200 тыс. руб. на каждый теплообменник).

Резервный фонд был создан в начале деятельности ТСЖ на отдельном расчетном счете для накопления на нем денежных средств на цели выполнения дальнейшего капитального ремонта нашего дома, строительство котельной и другие цели в соответствии с положением о резервном фонде. За время существования фонда собственники согласно утвержденным решениям на общих собраниях членов ТСЖ вносили в него взносы в размере 1,5 руб. с кв. м общей площади, а в 2013 году – 3 руб. с кв. м. Последние несколько лет для сбережения средств от инфляционного обесценивания большую часть накоплений этого фонда мы ежеквартально размещали на банковских депозитах. На сегодняшний день в этом фонде накопилось около 5 млн. рублей. Поскольку крупные расходы, связанные с внедрением котельной в обозримом будущем не предвидятся, а для целей капитального ремонта дома по основным видам работ с этого года законодательно вводится отдельный специальный «фонд капитального ремонта», о котором поговорим далее, в повестку общего собрания членов ТСЖ внесен также вопрос о прекращении с 2014 года внесения взноса в резервный фонд ТСЖ собственниками нашего дома.

В прошедшем году по жалобам некоторых наших жильцов, в ТСЖ проводились несколько проверок Государственной жилищной инспекции. В большинстве случаев жалуются одни и те же жильцы, которые либо не понимают, либо вообще не желают разбираться с возникающими вопросами в ТСЖ, а просто очень хотят, чтобы на ТСЖ наложили штрафные санкции. К сожалению во всех многоквартирных домах есть люди с такими склонностями и с этим приходится жить. Очень жаль, что эти люди отказываются понять, что любой штраф, наложенный на ТСЖ, придется оплачивать из кармана всех собственников, поскольку ТСЖ является некоммерческой организацией и существует исключительно на взносы этих собственников. Тем не менее, до сих пор нам удавалось предоставлять жилищной инспекции всю необходимую информацию и доказывать правомерность своих действий, вследствие чего штрафных санкций у ТСЖ пока не было. Но «любовь» к нашему товариществу у жилищной инспекции не проходит, и в 2014 году наш дом оказался в графике плановых проверок, хотя такая же проверка уже была в 2011 году (у многих других ТСЖ за десятки лет не было ни одной проверки).

Практически ежегодно в нашем доме возникают ситуации с продолжительным отключением ГВС в конце лета. В прошлом году наблюдалась вообще из ряда вон выходящая картина – горячей воды в нашем доме, да и во многих других домах нашего города, не было с начала августа и до начала отопительного сезона. Причиной этому послужила полнейшая бесхозяйственность власти города, а именно несостоятельность в части эксплуатации теплотрасс, находящихся в муниципальной собственности. Под угрозой срыва был запуск отопления в начале отопительного сезона в октябре месяце. В результате Таганрог оказался единственным городом в области, где на выборах в сентябре люди снова шли голосовать за кого угодно кроме представителей партий власти.

Опыт последних лет показал, что при подобных проблемах простых граждан, жалобы в органы местного самоуправления и городскую прокуратуру не приносят никаких результатов. В Государственной жилищной инспекции заявили, что в их компетенцию входит исключительно проверка и наложение штрафных санкций на исполнителей коммунальных услуг, т.е. на ТСЖ и Управляющие компании, а на администрацию и теплоснабжающие организации у них нет никаких рычагов воздействия, хотя в части 1 статьи 20 ЖК указано, что их деятельность должна быть «направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления» и т.д.

Жилищный Кодекс (ЖК) в последние годы претерпел множество изменений в части деятельности ТСЖ и эти изменения в основном нацелены на усложнение существования ТСЖ и принуждению собственников к сдаче в плен управляющим компаниям, которые являются обычными коммерческими организациями и преследуют свои меркантильные цели. К таким изменениям относятся и усложнение процедуры принятия решений собственниками и членами ТСЖ (невозможность проведения заочного собрания без попытки собрать всех вместе зимой на морозе), отсутствие возможности членам правления состоять в трудовых отношениях с ТСЖ (полный абсурд быть председателем правления, иметь право подписи договоров и платежных поручений, но при этом являться работником ТСЖ по ТК), новые требования раскрытия информации на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) и сайте жилищной инспекции (при этом наличие сайта ТСЖ уже никому не нужно), обязательная уплата всеми собственниками помещений в многоквартирных домах взноса в новый «Фонд капитального ремонта» в размере, установленном властями области и многое другое. В связи с этим необходимо провести редакцию действующего Устава ТСЖ в соответствии со всеми изменениями в законодательстве. Вопрос об утверждении Устава ТСЖ в новой редакции также внесен в повестку общего собрания членов ТСЖ.

Кстати, по предписанию жилищной инспекции с этого года мы с вами переходим на ежемесячную оплату отопления в течение всего года по среднемесячному потреблению с корректировкой в конце года исходя из фактического потребления за год по прибору учета тепловой энергии. Так что теперь и зимой и летом оплата за услугу отопления будет одинакова (до изменения тарифа за 1 Гкал с 1 июля).

С сентября прошлого года в рамках пилотного проекта мы все столкнулись с новой формой начисления за потребленную электроэнергию – введение «социальной нормы». Власти многих других областей отказались от участия в этом проекте, понимая негативное влияние данной программы на простых граждан своих регионов. Администрация Ростовской области, напротив, любезно приняла условия игры, посчитав интересы промышленных предприятий, пополняющих местные бюджеты, выше интересов граждан, которых эту власть избирали. Таким образом, после поднятия тарифов в июле, уже через два месяца мы снова стали вынуждены платить по счетам в большем размере и все это на фоне постоянных разговоров первых лиц нашего государства с голубых экранов телевизоров о контроле процесса роста коммунальных платежей населения.

Ежегодно, пытаясь сократить наши регулярные расходы, мы проводим мероприятия по увеличению энергоэффективности. В прошлом году сделали теплоизоляцию всех открытых участков внутренних теплотрасс для сокращения их теплопотери, установили на центральных стояках в семи подъездах энергосберегающие светильники с датчиками освещенности, звука и движения. В новом году планируем продолжать эту работу в соответствии с планом мероприятий по энергоэффективности. Запланированные мероприятия по модернизации системы отопления и ГВС в случае принятия вами этих решений также приведут к значительному повышению энергоэффективности нашего дома в целом.

По многочисленным просьбам жильцов в этом году запланированы и внесены в проект сметы расходов по статье «Техобслуживание» отделочные работы в последних семи подъездах нашего дома. В связи со значительной стоимостью данных работ, вопрос о их проведении отдельно вынесен в повестку общего собрания членов ТСЖ.

В октябре и ноябре прошлого года силами членов правления и старших по подъездам проведен поквартирный обход помещений всех собственников с целью контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета воды и электроэнергии, а также проверки состояния этих приборов учета и водоразборных кранов (смесителей). В результате этого обхода было значительное снижение коммунальных расходов на общедомовые нужды в этот период.

Ведется постоянная работа по сбору просроченной задолженности наших жильцов. Это позволяет удерживать ее на одном достаточно невысоком уровне, который мы достигли к концу 2011 году. В некоторых случаях снова приходилось прибегать к такой мере, как ограничение подачи электроэнергии в помещения собственников с наибольшей просроченной задолженностью. На сегодняшний день в одной квартире собственника с наибольшей такой задолженностью отсутствует подача электроэнергии и в ближайшее время данному собственнику будут ограничены другие коммунальные услуги.

В этом году мы снова сделали все возможное, чтобы прожить его без увеличения размера оплаты за жилищные услуги.

На утверждение общего собрания членов ТСЖ снова выносятся действующие тарифы на содержание общего имущества («Техобслуживание»), вывоз бытового мусора и обслуживание лифтового хозяйства. Сохранение действующих тарифов при существенных планируемых расходах стало возможным благодаря договоренностям с обслуживающими организациями, а также потому, что в прошедшем году мы смогли достичь договоренности о значительном увеличении стоимости по договорам на размещение оборудования с операторами связи и перенесли в проект сметы расходов по статье «Техобслуживание» на новый год все денежные средства, не израсходованные в 2013 году по статье «Содержание и ремонт».

Сформировать ревизионную комиссию снова никто не изъявил желание, поэтому данный вопрос не вынесен в повестку общего собрания. Любое правление, честно выполняющее свои обязанности, заинтересовано в постоянной ревизии финансовой деятельности. Я уверен, что среди наших жильцов есть достаточно специалистов в финансовой сфере и искренне надеюсь, что найдутся желающие потратить немного своего времени для выполнения работы в составе ревизионной комиссии.

Ну вот, наконец, мы и подошли к обсуждению без преувеличения судьбоносной теме капитального ремонта. После окончания программы приватизации жилья и в результате масштабного и до неприличия дорогостоящего строительства объектов олимпиады в Сочи и саммита АТЭС на дальнем востоке у наших чиновников созрели следующие желания: переложить капитальные ремонты всех многоквартирных домов в стране на плечи их жильцов; пополнить растроченные бюджетные фонды за счет населения; контроль за освоением всех собираемых с населения средств оставить за собой, не позволяя жильцам даже участвовать в приемке работ по капитальному ремонту их домов и за их счет.

В результате родился закон и внесены очередные поправки в ЖК РФ, обязывающие всех собственников помещений в многоквартирных домах (МКД) начиная с этого года вносить новые взносы в «Фонд капитального ремонта». Основной идеей данного закона является учреждение региональных операторов (общих котлов) для сбора средств населения в каждом субъекте РФ и этим субъектам (в нашем случае правительству Ростовской области) дано право устанавливать минимальный размер таких ежемесячных взносов с квадратного метра общей площади всех собственников на каждый календарный год, перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также сроки проведения капитального ремонта в каждом доме в соответствии с утвержденной ими же региональной программой. При этом региональный оператор должен ежегодно осваивать все имеющиеся денежные средства в полном объеме.

В конце декабря прошлого года власти нашей области уже утвердили минимальный размер ежемесячного взноса на 2014 год - 6 руб. 20 коп. с кв. м общей площади (а на 2015 год – 6 руб. 60 коп.) и приняли региональную программу на ближайшие 35 лет (т.е. с 2014 по 2048 годы), согласно которой перечень и сроки выполнения работ капитального характера в нашем доме должны быть следующие:

- 1) ремонт электроснабжения (ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления электрической энергии, и узлов управления и регулирования потребления электрической энергии) – в 2048 году;
- 2) ремонт газоснабжения (ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления газа, и узлов управления и регулирования потребления газа) – в 2048 году;
- 3) ремонт теплоснабжения, холодного/горячего водоснабжения, водоотведения (ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления тепловой энергии, горячей и холодной воды, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов) – в 2047 году;
- 4) ремонт или замена лифтового оборудования (ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт) – в 2032 году;
- 5) ремонт крыши (ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю) – в 2048 году;
- 6) ремонт фасада, фундамента, подвала (утепление и ремонт фасада, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, ремонт фундамента многоквартирного дома) – в 2047 году.

Данные сокращения утверждены в примечании к региональной программе.

По этому плану в течение всех 35 лет капитальный ремонт нашему дому не грозит, за исключением ремонта лифтового оборудования в 2032 году, т.к. срок его эксплуатации по регламенту не может превышать 25 лет с момента ввода в эксплуатацию, но и тут они посчитали от года введения последней очереди

строительства нашего дома (2007 г.), а в первых пяти подъездах согласно их плану в течение трех лет до замены лифтов наши жители должны подниматься пешком. Кровля вообще никогда не имеет таких ресурсов и до планируемого срока нам дважды придется выполнять ее ремонт за отдельные деньги. При этом мы не имеем право ни выбирать подрядную организацию, ни контролировать качество, ни принимать данные работы.

Впрочем, казалось бы не для всех все так печально. Собственникам МКД с формой управления ТСЖ по закону предоставлена возможность не отдавать свои деньги в общий котел, а производить их накопления на специальном счете, владельцем которого будет ТСЖ, и собственники смогут распоряжаться этими средствами по мере накопления и необходимости проведения капитального ремонта. Но для реализации нами этой возможности необходимо до конца февраля провести общее собрание собственников нашего дома с количеством участников не менее 70% и на этом собрании в нашем случае в форме заочного голосования путем заполнения бюллетеней принять решения по вопросам, установленным ЖК РФ и оформить все это согласно рекомендуемым формам, размещенным на сайте министерства ЖКХ, а именно:

- 1) Избрать председателя и секретаря общего собрания собственников помещений (формальность для подписания протокола) – предлагается избрать меня и секретаря правления ТСЖ;
- 2) Избрать счетную комиссию для подсчета бюллетеней и голосов по каждому вопросу – предлагается выбрать для этой работы двух старших по подъезду;
- 3) Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта – на специальном счете;
- 4) Утвердить размер ежемесячного взноса – предлагается минимальный размер;
- 5) Утвердить перечень работ по капитальному ремонту – поскольку при утверждении минимального размера взноса перечень работ не может быть более перечня работ, установленного региональной программой, предлагается утвердить именно этот перечень;
- 6) Утвердить сроки проведения капитального ремонта – исходя из сроков накопления средств на специальном счете и примерными сроками наступления необходимости капитального ремонта предлагаются разные сроки на разные виды работ (например, ремонт кровли – в 2020 году, замена лифтов – в 2028 году);
- 7) Определить владельца специального счета – ТСЖ «ПРОСТОР»;
- 8) Определить кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет – предлагается «Банк ВТБ», так как это банк с высокой долей государственного участия (а у нас в стране к сожалению нет более надежных гарантов) и только у него полностью отсутствуют все комиссии за открытие и обслуживание счета, доходность Банка на остаток наших средств на счету – до 6% в год.

В будущем по любому вопросу решением общего собрания собственников можно будет внести изменения (изменить сроки проведения капитального ремонта, поменять банк и т.д.). Вся информация об остатках денежных средств на специальном счете и всех операциях будет доступна всем собственникам.

Со всей информацией по теме капитального ремонта (нормативные акты, методические рекомендации и рекомендуемые формы) можно ознакомиться на сайте министерства ЖКХ Ростовской области.

Для проведения общих собраний и принятия важных решений в соответствии с нормами ЖК, мы снова выдали всем членам ТСЖ, а также собственникам, не являющимся его членами, по два уведомления о проведении двух очередных годовых общих собраний. Первое уведомление о проведении общего собрания в форме совместного присутствия 15 февраля в 10-00. Поскольку вполне очевидно, что для принятия решений на этом собрании не будет необходимого кворума (необходимо участие более половины голосов всех членов ТСЖ и не менее двух третей голосов всех собственников нашего дома), не дожидаясь, когда это произойдет, мы сразу уведомили и о проведении общих собраний путем заочного голосования с той же повесткой вопросов путем принятия персональных решений в письменном виде с 17 по 22 февраля.

В соответствии с установленными министерством ЖКХ формами в бюллетене для собственников необходимо также внести свои паспортные данные. Будьте внимательны при заполнении. От результатов общего собрания собственников будет зависеть судьба нашего дома и наших денежных средств.

Для принятия решений крайне важно участие в голосовании всех собственников и членов ТСЖ!

Уважаемые соседи, прошел 2013 год. Оценивать нашу работу Вам. Многие темы из данного обращения уже были затронуты ранее, но и на сегодняшний день не утратили своей актуальности. Надеюсь, что в наступившем году мы сможем качественно проводить работу по управлению нашим домом и стремиться к улучшению условий проживания в нем.

*С уважением,*

*председатель правления ТСЖ*

*Лях Максим Андреевич.*