

ПОЯСНЕНИЯ К ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ СОБРАНИЙ

Проводится сразу 2 голосования одновременно:

- 1 – общее собрание собственников 6-р Комсомольский, 38 по общедомовым вопросам,
 - 2 – общее собрание собственников многоквартирного дома по вопросу изменения способа накопления фонда капитального ремонта.
- Потому выдвигается по два бюллетеня голосования на каждого собственника.

Собрания проводятся в очно-заочной форме. Сроки проведения голосований:

- 1 – общее собрание собственников (общественно-организационное), очное – 31.10.2023 г. в 18.00 час., заочное – с 01.11.2023 г. до 30.11.2023 г.,
 - 2 – общее собрание собственников (по кап. ремонту), очное – 31.10.2023 г. в 18.00 час., заочное – с 01.11.2023 г. до 15.01.2024 г.
- Путем заочного решения (бюллетеней) голосования (ФИО, галочки, подпись), которые доставлены каждой квартире в почтовый ящик.

Заполненные решения (бюллетени) до 30.11.2023 г. (по кап. ремонту – до 15.01.2024 г.) нужно будет **переслать в почтовый ящик «ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ»**, специально установленный на I этаже в каждом подъезде дома по 6-ру Комсомольский, 38 рядом с информационной доской.

По собраниям собственников (общественно-организационное):

Первые вопросы на всех собраниях являются общепозиционными, всегда избирается председатель, секретарь и счетная комиссия данного собрания (собственники, ответственные за составление, подписание протокола собрания), место хранения (по жилищному законодательству все протоколы, бюллетени и другие приложенные передаются в оригиналах на 3-х летнее хранение в Департамент государственного жилищного и строительного контроля Свердловской области), 2-й экземпляр протокола – в управляющей организации ООО «Горстройцентр».

По вопросу № 2. На сегодняшний день, КУ (коммунальные услуги) на СОИ (содержание общего имущества) начисляются ежемесячно по нормативам, установленным в Свердловской области, с обязательным перерасчетом ежегодно в I квартале следующего года по фактическому потреблению исходя из расхода общедомовых счетчиков (это та разница, между общедомовыми показаниями и показаниями, которые передают жители дома). Чтобы не делать перерасчет 1 раз в год (как это было в квитанции за март 2023 г.) – предлагается сразу ежемесячно начислять разницу (-/+) опираясь на показания ОДПУ (общедомовых приборов учета) и жителей. Если решение будет принято ежемесячно – то будет произведен перерасчет за 2023 г. и далее каждый месяц по факту начисление СОИ. Если не будет принято решение – то один раз в год будет производиться перерасчет в I квартале следующего года по фактическому потреблению.

По вопросу № 3. в связи с изменением федерального законодательства в части внесения изменений в ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (п.6 № 71-ФЗ от 18.03.2023) требуется обязательное привнесение договора управления многоквартирным домом в соответствие с законодательством, а именно внести изменение в договор, закрепить обязанность управляющей организации заключить договор со специализированной организацией о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования. Суть в том, что теперь ремонт и обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования может осуществлять только поставщик газа газораспределительная организация (в нашем городе АО «ГАЗЭКС»). Любые изменения в договор вносятся только на основании решения общего собрания собственников. После принятия решения – всем собственникам будут направлены дол. соглашения о внесении изменений в договор управления МКД. По вопросу № 4: общепозиционный вопрос - результаты голосования будут размещены на информационных стендах в каждом подъезде.

По общему собранию собственников, по кап. ремонту:

С 01.11.2014 г. все дома, собственники которых не выбрали самостоятельно способ накопления фонда капитального ремонта (не проводили общедомовое собрание собственников), автоматически перешли в Региональный фонд Свердловской области (так сказать, вносят взнос в «общий котел» Свердловской области). В зависимости от года сдачи дома в эксплуатацию – создана Региональная программа с указанием плавного срока выполнения кап. ремонта дома, конкретно в 2042-2044 г. До этого времени накопленные средства собственников дома БК 38, расходуются на капитальные ремонты более «старых» домов.

С 2014 года по настоящее время работы по кап. ремонту дома не проводились. В настоящее время работы проводятся только за счет «текущего ремонта», а это значит только местами, частично.

Собрание по изменению способа накопления фонда кап. ремонта инициируется управляющей организацией только в интересах Вашего дома, т.к. накопилось много заявок от собственников и вопросов по ремонту общедомового имущества за счет средств кап. ремонта. Поэтому требуется согласовать за создание своего специального счета (ст. 173, 175 Жилищный кодекс РФ).

В случае принятия решения собственниками изменения способа накопления на спец. счет (за спец. счет должны проголосовать «за» не менее 67% от общего количества всех собственников) – такое решение вступает в силу только через 1 год. Только после этого Региональный фонд переведет Ваши накопленные взносы на кап. ремонт – на спец. счет.

Для того, чтобы использовать средства спец. счета на кап. ремонт – требуется опять общедомовое голосование всех собственников («за» 67%) за проведение конкретных видов работ. Без протокола голосования и приложенных к нему бюллетеней, договора и акта выполненных работ – Банк, в котором открыт спец. счет не переведет денежные средства со счета.

Перечень работ, которые на сегодняшний день уже надо проводить за счет средств капитального ремонта: - замена общедомовых инженерных систем в подвале по теплонабжению, водоснабжению (ребонструкция торцевую), замена общедомовых стояков отопления, водоснабжения, водоотведения; реконструкция узла учета теплонабжения; - ремонт фасада дома (замена окон в подъездах, ремонт входных групп (особенно подъезды №3), ремонт межпанельных швов), ремонт крыши.

Пожалуйста, просьба ко всем собственникам, подойти ответственно к вопросу по капитальному ремонту, почитать, ознакомиться с законодательством по данной теме. Потому что в случае возникновения аварийной ситуации на общедомовых сетях, управляющая организация не сможет выполнить работы по капитальному ремонту и придется также срочно проводить общее собрание собственников, для того чтобы определиться откуда взять средства (дополнительно) на кап. ремонт.

По вопросам бюллетеней

Вопросы по выбору председателя, секретаря, счетной комиссии, хранения протокола, ознакомление с результатами - общественно-организационные. Обязательные при любом голосовании!

Все остальные вопросы – обязательные при смене способа накопления фонда кап. ремонта.

В случае возникновения вопросов по бюллетеням, обращайтесь в управляющую организацию ООО «Горстройцентр» г. Камеяк-Уральский, ул. Суворова, 33 тел (3439) 39-89-37, 37-08-77.

После голосования: в течение 10 дней будет произведен подсчет голосов, напечатан ПРОТОКОЛ собрания и будет размещен на стендах объявлений в каждом подъезде для ознакомления всех собственников жилья, а также на сайте ООО «Горстройцентр» и в ГИС ЖКХ (государственная информационная система ЖКХ).

ВАЖНО!!! कैसे записать заполнение БЮЛЛЕТЕНЯ (РЕШЕНИЯ УЧАСТНИКА)!!!

Бюллетень заполняется собственником жилья, если в квартире 2-3-4 собственника (по долям), заполняет бюллетень каждый отдельно. Если совладельцы собственности заполняется каждым собственником, но одинаково голосованием (галочки проставить одинаково). Если собственник несовершеннолетний, то бюллетень заполняет один из родителей несовершеннолетнего, пишется ФИО ребенка, а подпись в конце родителя. (т.к. родители являются законными представителями своих несовершеннолетних детей). Выдавать ответиться к заполнению бюллетеней, заполнять, данные о собственнике, подпись ставить в одном только поле «за», или «против», или «воздержался» Внизу бюллетеня обязательно подписать и расшифровать подпись.