

## Уважаемые собственники недвижимости!

### Пояснения по вопросам повестки дня собрания от 07.12.2021 г.

**По вопросу 1:** Избранию председателя собрания и секретаря собрания предлагаем:  
Избрать председателем собрания – Иванчикову И.А.  
Избрать секретарем собрания – Олейник И.В.

**По вопросу 2:** До 2018 г. перейти на прямые отношения с поставщиками коммунальных ресурсов могли только многоквартирные дома с непосредственным управлением, т.е. с количеством квартир не более 30. Введённые законом поправки в Жилищный кодекс РФ предоставили такую возможность всем МКД, независимо от формы управления.

Согласно ч.1 ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ при принятии общим собранием собственников (ОСС) помещений в МКД решения, предусмотренного п.4.4 ч.2 ст.44 данного Кодекса, коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления предоставляются ресурсоснабжающими организациями (РСО)- МОЭК, ВОДОКАНАЛ, МОСЭНЕРГОСБЫТ, в соответствии с заключенным с собственниками помещений договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Договор заключается на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

Если переход на прямые договоры утвержден на основании Протокола ОСС, то он считается заключенным со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно.

Многие МКД постепенно переходят на прямые договоры, но в связи с тем, что в нашем доме индивидуальный тепловой пункт (ИТП) для приготовления отопления и горячего водоснабжения, то в ПАО «МОЭК» не были изначально разработаны регламенты перехода на прямые договоры с собственниками помещений. На наши неоднократные обращения в ПАО «МОЭК» по этому поводу, ПАО «МОЭК» сообщил, что вынесет свое положительное решение в течении 3-х месяцев после проведения ОСС и подтверждения Мосжилинспекцией правомерности принятых собственниками помещений решений.

За ТСН остаются функции:

- по постоянной готовности инженерных сетей и оборудования, входящих в состав общедомового имущества, к предоставлению коммунальных услуг.

- по предоставлению показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ) и общедомового прибора учета (ОДПУ) тепловой энергии и воды, по количеству постоянно и временно проживающих, по льготникам.

- по приему от собственников помещений обращений о нарушениях к качеству коммунальных услуг.

Положительные изменения для ТСН при переходе на прямые договоры:

-ТСН является посредником по расчёту, сбору платы и перечислению ее в РСО за предоставленные коммунальные услуги, контролирует работу и поверку индивидуальных приборов учета. Все это требует больших трудозатрат. После исключения ТСН из схемы расчета и оплаты коммунальной услуги оно получает возможность перераспределить трудозатраты, сосредоточить внимание на основных направлениях деятельности – на жилищных услугах, содержании и ремонте общего имущества МКД. Собственные средства ТСН-это средства, собранные согласно ставке техобслуживания: 57 руб./м2 для жилых помещений и 43 руб./м2 для нежилых помещений и взносы в фонд капитального ремонта. Все остальные деньги - это деньги РСО.

- В ТСН постоянно присутствует задолженность за услуги ЖКХ в размере 20-30% (ранее было больше). При переходе на прямые договоры с жителями МКД вместе с платежами, без посредников, РСО получают и долги потребителей за коммунальные услуги. Взыскание просроченной задолженности весьма трудозатратно, ведь необходимо вести учёт задолженности, составлять уведомления в адрес должников, проводить мероприятия по полному или частичному ограничению потребления ресурса в помещениях неплательщиков, взыскивать долги в судебном порядке.

При переходе на прямые договоры квитанции за коммунальные услуги будут выставляться через МФЦ или через бухгалтерию РСО, тарифы на коммунальные услуги по отоплению и ГВС не изменятся.

**По вопросу 3:** напоминаем вам, что на ОСС в 2019 г. (Протокол №3 от 10.06.2019г) было принято решение о создании резервного фонда на первый год работы ТСН в размере 5 руб./м2 для нежилых помещений и 7 руб./м2 для жилых помещений. Этот вопрос не был внесен в повестку собрания, а был предложен в процессе обсуждения на очном собрании при утверждении ставки техобслуживания для того, чтобы не увеличивать саму ставку техобслуживания. Тем, что вопрос о создании резервного фонда не был включен в повестку дня первоначально, воспользовалась собственница кв. 27 Трайдакало Г.В. и по ее иску суд признал решение общего собрания собственников помещений в части п.4 о создании резервного фонда недействительным (по формальному признаку). По ЖК РФ решение о создании резервного фонда принимается только членами ТСН, свыше 50 % голосов от участвующих в собрании (простое большинство). Суд мог бы отклонить иск Трайдакало Г.В. если бы в собрании приняли участие все 100% членов ТСН и проголосовали «ЗА», но в собрании участвовало меньшее количество членов ТСН, хотя за это решение проголосовало 73 %собственников.

На последующих собраниях членами ТСН были приняты решения о направлении средств из резервного фонда: на покупку 2-х новых поломоечных машин, на обустройство покрытия на детской площадке, на приобретение компьютера и принтера для офиса, 2 мониторов в охрану, видеокамер и видеорегистратора, замену дверей в паркинг. Оставшиеся средства резервного фонда находятся на расчетном счете ТСН. В 1 квартале 2022г. на очередное собрание членов ТСН будет вынесено предложение о направлении их на благоустройство территории (ландшафтный дизайн, скамьи, урны и клумбы около секций и т.д.).

По решению суда г.Трайдакало Г.В. и всем желающим, по их заявлениям (в правление поступило 29 заявлений, что составило 8% от общего числа собственников) был сделан перерасчет по платежам в сторону их уменьшения на величину начисленного резервного

фонда, хотя все эти жильцы пользуются улучшением общедомового имущества наравне со всеми.

Собственнику кв.53 Литовченко М. В. показалось мало, что ему пересчитали взносы в резервный фонд в сторону уменьшения, хотя он их никогда и не платил, и он обратился в Прокуратуру Останкинского р-на с требованием принудить правление ТСН вернуть всем собственникам средства резервного фонда, т.к. вопрос о резервном фонде не был включен в повестку собрания и решением суда признан недействительным.

Чтобы исправить это нарушение и выполнить Представление Останкинской прокуратуры № 7-1-2021, нам необходимо на внеочередном собрании членов ТСН проголосовать по вопросу о создании резервного фонда для направления уже собранных денежных средств собственников на общедомовые нужды. При положительном решении, денежные средства, ранее уплаченные собственниками, будут зачислены во вновь созданный резервный фонд, те же собственники, которым резервный фонд был возвращен, будут его вносить заново.

**По вопросу 4:** Общие собрания жильцов в МКД могут проходить онлайн на портале «Госуслуг». Соответствующий закон вступил в силу в мае 2020 года (ст.47.1 ЖК РФ), особенно это оказалось востребованным в условиях пандемии.

Голосование происходит через мобильное приложение, сведение о каждом голосе сохраняется в сервисе, где автоматически происходит подсчет голосов, формируется протокол.

Голосование через интернет-платформы позволит сократить сроки проведения собрания, увеличит вероятность достижения кворума, а также сделать этот процесс доступным для тех жильцов, которые находятся в отъезде. Доступ к персональному коду исключит возможность фальсификации.

Собственники жилья для голосования онлайн могут воспользоваться системой ГИС ЖКХ, для этого достаточно иметь регистрацию на «Госуслугах» или на mos.ru.

**По вопросу 5:** Избранию счетной комиссии предлагаем следующие кандидатуры:

1. Ижко Виктор Евгеньевич (кв.56)
2. Олейник Ирина Эдуардовна (кв.130)
3. Смирнов Сергей Сергеевич (кв.273)