

КОММЕНТАРИИ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Уважаемые Собственники! Вопросы для повестки общего собрания были составлены по решениям Товарищества и заявкам, поступившим в Правление. Для пояснения вопросов, поставленных на голосование, Вашему вниманию предлагаются комментарии. В случае необходимости дополнительной информации можно связать со мной по телефону или при личной встрече, согласовав предварительно дату и время.

О переходе собственников на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями: с ГУП «Водоканал» о холодном водоснабжении и водоотведении, с ПАО «ТГК-1» на поставку тепловой энергии.

Пояснение: собственникам предлагается оплачивать напрямую за индивидуальное потребление коммунальных ресурсов: по квитанциям от ПАО «ТГК-1» за отопление и горячее водоснабжение, а по квитанциям от ГУП «Водоканал» за холодное водоснабжение и водоотведение.

В случае положительного решения: с добросовестных собственников будет снята финансовая нагрузка по оплате потребленных ресурсов должников. Несмотря на постоянную работу с должниками (судебные приказы, исковое производство), задолженность по оплате ЖКУ на 01.12.2021г составляет 807934.56 рублей.

О заключении собственниками прямых договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО

Пояснение: с 01 января 2022г. в г. Санкт-Петербурге вводится новая система по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Выбран региональный оператор АО «Невский экологический оператор» (АО «НЭО <https://spb-neo.ru/>). На 01.01.2022г. все действующие договора по вывозу ТКО, заключенные с Товариществом, расторгнуты. Деятельность по обращению с ТКО на территории Санкт-Петербурга может осуществляться только региональным оператором.

Собственникам предлагается напрямую оплачивать услугу «обращение с ТКО» по квитанциям регионального оператора (норматив и тариф установлены Комитетом по тарифам). Оплата будет включена в квитанцию Петроэлектросбыт, по аналогии с выставлением счетов на капремонт. В случае положительного решения: каждый платит за себя, а не за соседа.

Об освобождении собственников жилых помещений первого этажа многоквартирного дома от внесения платы за содержание и ремонт лифтов.

Пояснение: по распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.11.2021г. № 145-р с собственников жилых помещений первых этажей не взимается плата за содержание и ремонт лифтов до 31.12.2022г. включительно. В соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 13.08.06 №491) лифты включены в состав общего имущества многоквартирного дома, поэтому все собственники помещений, без исключений, обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

В случае принятия положительного решения с 01.01.2023г собственники жилых помещений первого этажа не будут оплачивать содержание и ремонт лифтов, т.е. при расчете платы для остальных собственников из общей площади будет исключена площадь жилых помещений первого этажа.

О разрешении собственникам жилых помещений использовать части фасада многоквартирного дома для размещения наружных блоков кондиционеров.

Пояснение: Согласно п.3 ч.1 ст.36 ЖК РФ фасад МКД относится к общему имуществу. В соответствии с п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ принятие решений о пользовании общим имуществом, в том числе о размещении кондиционеров на фасаде дома, входит в компетенцию общего собрания собственников. Законодательством установлено, что для установки наружных блоков систем кондиционирования требуется разработка листа согласования. Рассмотрение заявления о размещении блоков и согласование проекта является государственной услугой, предоставляется бесплатно (<https://kgainfo.spb.ru/24091/>).

*Требования для размещения оборудования на фасадах здания:
<https://kgainfo.spb.ru/wp-content/uploads/2019/11/przfasad.pdf>*

Собственникам предлагается разрешить установку наружных блоков кондиционеров на фасаде, за исключением лицевой стороны фасада на ул. Кронштадтская. В случае положительного

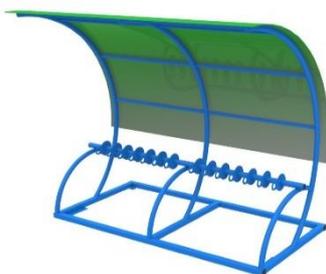
решения, при подаче в Правление заявления и копии проекта, в листе согласования будет одобрено размещение наружных блоков на фасаде МКД.

О благоустройстве придомовой территории, об определении источника финансирования работ.

Пояснение: собственникам предлагается выделить 2 парковочных места на придомовой территории (см. фото) под организацию крытой велопарковки Товарищества. Источник финансирования - неизрасходованные денежные средства.



Вариантов организации крытой велопарковки много. Право на согласование проекта крытой велопарковки предоставляется Правлению Товарищества. Ориентировочная стоимость крытой велопарковки в сложной комплектации - 180 тыс. рублей, в упрощенной - 50 тыс. рублей (на ноябрь 2021г). Бюджет одобряется Правлением, при наличии денежных средств.



Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и об открытии специального счета Товарищества для фонда капитального ремонта.

Пояснение: в настоящее время фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, т.е. «в общем котле». По региональной программе капитальный ремонт нашего МКД запланирован на 2033-2035 год (ремонт крыши).

Собственникам предлагается открыть специальный счет в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк, владельцем счета станет Товарищество. Использовать накопленные денежные средства со специального счета можно только для капитального ремонта общего имущества после согласования на общем собрании собственников. Товарищество не может установить размер взноса на капитальный ремонт ниже, чем это предлагается Комитетом по тарифам.

В случае положительного решения собственники смогут воспользоваться денежными средствами специального счета раньше срока, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта и финансировать иные работы (не ремонт крыши), но обязательно отнесенные к капитальному ремонту общедомового имущества по перечню ст. 166 ЖК РФ.

Прошу Вас проявить ответственность и голосовать!

Чернопятова О.А.

Председатель правления ТСЖ «Кронштадтский форт»