Комментарии к повестке дня

1. Приказом Минстроя утверждена примерная форма платежного документа, которая взята Правлением за основу. При этом предлагается учитывать отдельной строкой расходы на ТО лифтов (исходя из суммы соответствующего договора), общедомовые коммунальные нужды (по фактическому количеству, зафиксированному общедомовыми приборами учета), расходы на вывоз мусора (по фактически вывезенному объему), затраты на оказание дополнительных услуг (домофон и пр.).
2. Правила предоставления коммунальных услуг (Постановление правительства РФ от 06.05.2011 № 354, п. 44) определяет порядок расчета КУ ОДН, в том числе дает право собственникам распределять превышение нормативного потребления КУ ОДН пропорционально площади помещений. Данное право реализуется только в случае соответствующего решения общего собрания.
3. Размер расходов на содержание общего имущества МКД определяется решением общего собрания (далее – ОС), пропорционально общей площади помещения собственника. Предлагаем утвердить неизменяемую в течении года часть, остальные платежи начислять по фактическим затратам.
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 N 5-П признает право собственников помещений МКД (решением ОС) определять различные тарифы на содержание для разных видов помещений (или машино-мест), находящихся в собственности. Нежилые помещения, находящиеся на первом этаже, не используют лифт, что оправдывает некоторое снижение тарифа.
5. Размер тарифа на содержание ОИ для машино-мест также предлагается уменьшить на 5 р/кв.м. Все остальные платежи (взносы на кап. ремонт и пр.) остаются одинаковыми.
6. Резервный фонд создается для возможности оперативного финансового обеспечения устранения аварийных и нештатных ситуаций. Пополняется за счет ежемесячных взносов и экономии при затратах на текущий ремонт, на коммунальные услуги. Снижает налоговую нагрузку на ТСН. Положение о Резервном фонде предусматривает право и ответственность Правления ТСН при распоряжении его средствами. В исключительных случаях это право – у единоличного исполнительного органа ТСН.
7. Размер взноса в Резервный фонд может быть утвержден и пересмотрен в любое время, но только решением ОС.
8. Только ОС вправе принять решение об использовании общего имущества МКД (ст. 44 ЖК РФ).
9. ТСН формально приступил к управлению Домом с 15 марта с.г. В феврале ООО «ССК-недвижимость» уже на могла собирать платежи за жилищные и коммунальные услуги. Чтобы ликвидировать образовавшийся финансовый разрыв ТСН взял на себя фактическое управление Домом и ответственность за платежи поставщикам с февраля. Обеспечению легитимности данной процедуры поможет решение ОС.
10. Закон дает возможность применять сеть Интернет при проведении ОС и голосовании, если такое решение принято на ОС.
11. Закон обязывает определить лиц, уполномоченных для администрирования информационных систем при проведении ОС.
12. Рекомендации специализированных организаций – вложить определенные средства в ремонт и модернизацию лифтов для дальнейшей их нормальной эксплуатации с минимальными затратами.
13. Вопрос о земле – непростой. Предполагается решать его пошагово, окончательное решение о приватизации принимается отдельно, также на ОС.
14. Увеличение состава Правления за счет вновь привлеченных собственников.

15-18. Вопросы для голосования, касательно обязательных взносов на капитальный ремонт, согласно требованием законодательства. Важно выбрать способ накопления этих средств на своем (специальном) счете. В противном случае эти деньги становятся собственностью регионального оператора с момента платежа. Для принятия решения необходимо 2/3 **(!)** голосов «За» от списочного состава собственников.