

**Пояснительная записка  
к документам годового общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, корп. 1**

Основными вопросами годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, корп. 1 (далее – Дом) – являются вопросы проведения капитального ремонта общего имущества Дома.

С момента ввода Дома в эксплуатацию в 2008 году часть конструкций и инженерного оборудования Дома пришла в состояние, требующее их ремонта.

Решения собственников помещений по вопросам проведения капитального ремонта, поставленным на голосование на годовом общем собрании собственников помещений, должны соответствовать части 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации:

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

**Пояснения к вопросу № 2 повестки дня**

Вопрос 2 повестки собрания.

**Утверждение перечня, предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ и сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.**

На обсуждение общего собрания выносятся вопросы капитального ремонта общего имущества Дома:

№ п/п	Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту	Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (в том числе материалы), руб.	Срок проведения капитального ремонта
1	Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома (удаление аварийных участков, укрепление, ремонт и замена участков кладки фасада, герметизация швов фасада, ремонт балконов, ремонт межэтажных поясов, гидрофобизация, утепление фасада, ремонт торцевых участков)	18 100 000	01.05.2020-31-12-2022
2	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (замена теплообменников, запорной арматуры, регулирующей арматуры, автоматических погодных регуляторов, контрольно-измерительных приборов, клапанов, приводов клапанов, труб, отопительных приборов, расширительных баков (и их составных частей), в том числе в индивидуальном тепловом пункте, установка энергосберегающего оборудования, разработка и согласование проекта)	1 100 000	01.05.2020-31-12-2022
3	Капитальный ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарного водопровода многоквартирного дома (замена пожарных извещателей, элементов системы оповещения и управления эвакуацией, системы противодымной автоматики и системы дымоудаления, оборудования для приема сигналов о срабатывании противопожарных систем, элементов системы оповещения, узла управления установки пожаротушения)	1 600 000	01.05.2020-31-12-2022
4	Капитальный ремонт лифтов многоквартирного дома (замена лебедок главного привода и их составных частей, дверей шахт, кабин и их составных частей, шкафов управления и их составных частей, тяговых элементов (канатов), канатопроводящих шкивов, )	1 400 000	01.05.2020-31-12-2022
5	Капитальный ремонт подвальных помещений многоквартирного дома (ремонт гидроизоляции)	2 400 000	01.05.2020-31-12-2022
6	Капитальный ремонт крыши многоквартирного дома (ремонт и замена гидроизоляции и покрытия кровли)	1 200 000	01.05.2020-31-12-2022
7	Капитальный ремонт подъездов многоквартирного дома (ремонт и замена покрытий полов, потолков, элементов внутридомовых систем электроснабжения)	2 400 000	01.05.2020-31-12-2022
	<b>Всего, руб.</b>	<b>28 200 000</b>	

## 2.1 Фасад Дома.

Наибольшую сложность представляет некачественно построенный фасад Дома.

Опыт эксплуатации Дома показал, что фасад из камня является очень дорогим в обслуживании и создает угрозу жизни и здоровью людей в случае его разрушения.

В 2018-2019 гг. было произведено обследование фасада Дома и определены участки, требующие безотлагательного ремонта. С заключением о состоянии фасада Дома можно ознакомиться на сайте [tsnzapadk1.ru](http://tsnzapadk1.ru) в сети Интернет.

В январе 2020 г. выполнен теплоаудит дома. Подготовлен отчет, в котором определены места потери тепла.

Обследование и мониторинг показали, что фасад Дома разрушается (неоднократно зафиксированы падения элементов фасада) и нуждается в срочном и масштабном капитальном ремонте.

Капитальный ремонт будет включать в себя следующие элементы:

- удаление аварийных участков,
- укрепление, ремонт и замена участков кладки фасада,
- герметизация швов фасада,
- ремонт балконов, ремонт межэтажных поясов,

- утепление участков фасада,
- ремонт торцевых участков,
- гидрофобизация (обработка фасада составами с водотталкивающими свойствами).

**В феврале текущего года** на заседании правления с участием рабочей группы будет утверждено техническое задание, в соответствии с которым проектная организация по договору с ТСН разработает проект ремонта фасада, включая сметный расчёт стоимости. Данные работы будут выполнены в конце марта текущего года. По разработанному проекту силами экспертной организации будет проведена экспертиза и составлено соответствующее заключение.

Правление ТСН готово предоставить всем заинтересованным собственникам подробные разъяснения по вопросам ремонта фасада.

Бездействие в вопросе ремонта фасада создаёт угрозу жизни и здоровью всех жителей Дома.

Рабочей группой в составе правления ТСН, ревизионной комиссии и жителей Дома, изъявивших желание и имеющих соответствующий опыт, будут выбраны подрядные организации по ремонту фасада. В аналогичном составе будет осуществляться и приемка выполненных работ.

## **2.2 Теплообменники в индивидуальном тепловом пункте Дома.**

С момента ввода Дома в эксплуатацию теплообменники в индивидуальном тепловом пункте (ИТП) Дома не менялись. Кроме того, опыт эксплуатации теплового оборудования показал, что данные теплообменники не справляются с тепловыми нагрузками и требуется их замена на более мощные аналоги для лучшего отбора тепла. Для этого предполагается выполнить проект и утвердить его в Моэк. Также требуется установить систему на базе автоматического погодного регулятора.

Замена теплообменников и установка погодного регулятора в ИТП позволит более эффективно использовать тепловую энергию, поставляемую в Дом, и снизить расходы на отопление.

В 2020 году правление ТСН «ЗАПАД» планирует реализовать мероприятия по повышению энергетической эффективности Дома и снизить потребления тепловой энергии на отопление на 20 %.

## **2.3 Система дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарного водопровода.**

Опыт эксплуатации Дома показал, что значительная часть противопожарных систем Дома нуждается в модернизации, предлагается за счет средств капитального ремонта выполнить следующие работы:

- замена пожарных извещателей,
- замена оборудования для приема сигналов о срабатывании противопожарных систем,
- замена элементов системы оповещения,
- замена узла управления установки пожаротушения.

## **2.4 Капитальный ремонт лифтов Дома.**

Опыт эксплуатации лифтов показал, что в целях обеспечения работоспособности и безопасных условий эксплуатации необходимо выполнить капитальный ремонт лифтового оборудования. Планируется замена лебедок и их составных частей, тяговых элементов (канатов), канатоведущих шкивов, прочие работы капитального ремонта.

### **2.5 Капитальный ремонт подвальных помещений (паркинг).**

Опыт эксплуатации подвала (включая паркинг) дома показал, что необходимо выполнить работы по гидроизоляции. Планируется выполнение работ по гидроизоляции рабочих швов, усадочных трещин плиты.

### **2.6 Капитальный ремонт крыши.**

Необходимо выполнить обработку поверхности кровли праймером, провести монтаж рулонной кровли с подстилающим слоем.

### **2.7 Капитальный ремонт входных групп в подъездах.**

На первых этажах и в прилифтовых холлах планируется выполнить замену потолков и светильников на более современные конструкции, ремонт и замену пола.

## **Пояснения к вопросу № 4 повестки дня**

Вопрос 2 повестки собрания.

**Предоставление Правлению ТСН «ЗАПАД» полномочий на выбор подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с утверждёнными квалификационными требованиями.**

На заседании правления ТСН «ЗАПАД» с участием рабочей группы и членом ревизионной комиссии были утверждены квалификационные требования и порядок проведения закупок (привлечение подрядчиков).

Для участия в отборе потенциальная подрядная организация должна соответствовать следующим требованиям:

1. Организация должна предоставить Товариществу следующие документы, подписанные руководителем организации:
  - учётная карточка организации с банковскими реквизитами;
  - копия учредительных документов (устав, решение о создании или учредительный договор (при наличии), документа о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учёт, кодов статистики);
  - копия приказа (решения участников) о назначении единоличного исполнительного органа;
  - копия паспорта руководителя организации (развороты с фамилией и адресом регистрации);
  - справка ФНС об отсутствии задолженности по уплате налогов;
  - выписка из ЕГРЮЛ по организации, выданная не ранее чем за месяц до начала приёма заявок на участие в квалификационном отборе;
  - копия разрешительных документов (лицензии, свидетельства о допуске саморегулируемой организации (СРО) и т.п.) для осуществления видов деятельности (проектной, строительной), в том числе учитывающих высотность здания (до 100 м);

- копия бухгалтерского отчета (баланс Ф-2) с отметкой инспекции ФНС за последние три года;
  - сведения о выполненных объемах работ за последние два года (дата, заказчик, функциональное назначение объекта, место выполнения, физические объемы (в т.ч. высота здания, уровень ответственности здания, категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности, степень огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной опасности, класс функциональной пожарной опасности здания, класс пожарной опасности строительных конструкций здания, расчетный срок службы здания, стоимость выполненных работ по контракту);
  - копия исполненных договоров по аналогичным видам работ с актами приемки выполненных работ за последние два года.
2. Величина компенсационного фонда СРО должна быть не менее цены договора, который предлагается заключить с данной организацией.

Окончательное решение по выбору подрядной организации принимается правлением ТСН после обязательной проверки пакета документов членом ревизионной комиссии, членом ТСН, главным архитектором дома – Артюшенко А.В.

#### **Пояснения к вопросу № 6 повестки дня**

Вопрос 6 повестки собрания.

**Размещение на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК временно свободных средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.**

С целью оптимизации использования денежных средств, находящихся на специальном счете, открытом для формирования фонда капитального ремонта общего имущества ТСН предлагает размещать временно свободные средства на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК (в том же банке, где открыт специальный счет). В настоящее время на денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете ТСН, начисляется менее 0,5 % годовых.

При этом ТСН регулярно применяет к данным средствам функцию неснижаемого остатка (обязательство не использовать средства в течение квартала или полугода), в результате чего ПАО СБЕРБАНК начисляет в 2020 г. на средства фонда капитального ремонта около 2,8 % годовых.

Жилищным законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность размещения временно свободных средств капитального ремонта на специальном депозите, который позволит начислять на данные средства около 4 % годовых.

Проценты от размещения средств на специальном депозите поступают на специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта.

Размещение временно свободных средств на специальном депозите является наиболее эффективным способом хранения средств капитального ремонта.

#### **Пояснения к вопросу № 8 повестки дня**

Вопрос 8 повестки собрания.

**Предоставление Правлению Товарищества собственников недвижимости «ЗАПАД» полномочий на принятие решений о реконструкции инженерных систем многоквартирного дома в целях энергосбережения и повышения энергетической**

## **эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.**

В целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в Доме планируется установка нового теплообменника (в индивидуальном тепловом пункте) и погодного регулятора.

Функция погодного регулятора – обеспечение круглосуточного и ежедневного погодного регулирования системы отопления в соответствии с погодными условиями. Погодный регулятор имеет 1 устройство погодного регулирования «Комос УЗЖ-Р», устанавливаемое на обратный трубопровод системы отопления.

Для выполнения указанных работ необходимо предоставить Правлению ТСН «ЗАПАД» полномочия на принятие решений о реконструкции инженерных систем Дома в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в Доме.

### **Пояснения к вопросу № 9 повестки дня**

Вопрос 9 повестки собрания.

#### **Утверждение размера платы за помещение в многоквартирном доме.**

Согласно статье 154 ЖК РФ плата за помещение состоит из следующих частей:

- плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плата за коммунальные услуги.

Предлагается в составе платы за помещение утвердить следующие тарифы:

- 49,05 руб./кв. м в месяц – плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе: 30,49 руб./кв. м в месяц – содержание и текущий ремонт общего имущества (действует с 01.01.2020); 6,0 руб./кв. м в месяц – начисления в специальный фонд на восстановление и ремонт общего имущества, 12,56 руб./кв. м в месяц – охрана общего имущества;
- 3,75 руб./кв. м в месяц – плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение и электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества (на общедомовые нужды) – тариф рассчитан как среднемесячное потребление 2019 г., по итогам 2020 г. будет выполнена корректировка;
- взнос на капитальный ремонт общего имущества и плата за коммунальные услуги (кроме холодной воды, горячей воды, водоотведения и электрической энергии, потребляемых на общедомовые нужды) – по тарифам, установленным Правительством Москвы.

### **Пояснения к вопросу № 10 повестки дня**

Вопрос 10 повестки собрания.

**Определение размера финансирования дополнительных расходов, связанных с содержанием и обслуживанием подземного гаража (паркинга) многоквартирного дома.**

В настоящее время тариф за обслуживание машино-мест составляет 130 руб./кв.м в месяц.

Предлагается снизить размер тарифа за обслуживание машино-места и установить тариф в размере 84,51 руб./кв.м. в месяц, в том числе:

- 49,05 руб./кв.м. в месяц – содержание и ремонт общего имущества Дома;
- 3,75 руб./кв.м. в месяц – плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение и электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества (на общедомовые нужды);
- 31,71 руб./кв.м. в месяц – содержание и обслуживанием подземного гаража (паркинга) Дома.

Таким образом, планируется установить финансирование дополнительных расходов, связанных с содержанием и обслуживанием подземного гаража (паркинга) Дома, в размере 31,71 руб./кв.м. в месяц. Основная сумма дополнительных расходов – это расходы по содержанию площади машиноместа, принадлежащей собственнику, так как тариф 49,05 руб./кв.м. в месяц покрывает расходы лишь по содержанию и ремонту общего имущества Дома.