

# Пояснения к вопросам в бюллетене на голосовании общего собрания собственников

Все информационные материалы, относящиеся к данному голосованию можно найти на сайте <https://makarenko19.ru>, либо в распечатанном виде в офисе ТСЖ.

**Вопрос 1:** Процедурный. Наличие этих вопросов необходимо по закону в любом голосовании.

**Вопросы 2-6:** Информационная система «Электронный дом» позволяет проводить голосования в электронном виде, через смартфоны собственников/членов ТСЖ. Такие голосования позволяют экономить финансы ТСЖ, а также личное время собственников. Система для ТСЖ бесплатна. Данной системой уже воспользовались тысячи домов по всей стране. В Перми десятки подключившихся домов к системе (можно увидеть на сайте системы [domgolosoovanie.ru](http://domgolosoovanie.ru)). Каким-то образом отредактировать решение собственника после голосования невозможно. Если у собственника нет возможности проголосовать через приложение, он может воспользоваться бумажным бюллетенем, который после заполнения передается Администратору собрания (обычно председатель). Администратор сканирует бумажный бюллетень, вносит решение в систему. Если собственник проголосовал электронно через смартфон, возможность внесения решения с бумажного носителя отключается. После окончания голосования система автоматически рассчитывает голоса, формирует итоговый протокол. Этот протокол становится доступным в приложении, для просмотра собственниками. Так же этот протокол отправляется в ИГЖН. Кроме того, через данное приложение Правление может уведомлять собственников о различных событиях в доме – плановых/внеплановых отключениях, авариях, уборке снега и т. д.

Также информационная система «Электронный дом» позволяет организовать диспетчеризацию прямо с вашего мобильного телефона, а именно прием и обработка заявок от жильцов по электрике, сантехнике, вопросам обслуживания придомовой территории и т. д.

**Вопросы 8-15:** в сентябре 2021 года нашему дому исполнилось 6 лет и 9 месяцев. И в соответствии с региональной программой капитального ремонта настало время производить регулярные взносы в фонд капитального ремонта, в соответствии с выбранным способом формирования фонда.

Под способом формирования фонда капитального ремонта подразумевается, прежде всего, на чей банковский счет перечисляются ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирном доме, кому принадлежат накапливаемые средства, и кто ими распоряжается.

Жилищный кодекс (ст. 170, ч. 3) определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (далее – фонд капитального ремонта, фонд капремонта):

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт **на специальный счет в банке**, открытый для конкретного многоквартирного дома лицом, выбранным собственниками помещений (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт **на счет регионального оператора** – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора).

В настоящее время счёт накопления капитального ремонта нашего дома по умолчанию открыт в самом Фонде капитального ремонта **на счет регионального оператора**. Для открытия спецсчета ТСЖ (и перевода на него уже накопленных средств) необходимо решение общего собрания собственников дома. В данный момент квитанции от Фонда капитального ремонта, разложенные по почтовым ящикам, абсолютно легитимны и подлежат оплате.

Данными вопросами мы утверждаем созданием своего собственного специального счета в банке.

## Вопросы 16:

С целью уменьшения размера задолженности ТСЖ Правление предлагает вывести оплату вывоза бытового мусора, отопление, водоснабжения и электроэнергию из ЖКУ на прямые расчеты. Это позволит нам более эффективно использовать собранные средства собственников, с учетом того, что размер дебиторской задолженности на текущий момент достаточно большой – около 40-50%. ТСЖ обязано оплатить все индивидуальное потребление жильцов независимо от того, платит кто-то из собственников за потребленные ресурсы, или нет. Так как договор между Ресурсоснабжающими организациями (РСО например, ПермЭнергоСбыт с услугой электроэнергия, ТеплоЭнерго с услугой вывоз Твердых Коммунальных Отходов (ТКО)) и собственниками помещений не заключен, РСО выставляет счет ТСЖ на все потребление **индивидуальных услуг** и ТСЖ обязано оплатить данные счета в полном объеме, для того чтобы сохранить услугу в доме.

При такой схеме с должниками в доме должно бороться само ТСЖ, а средства, для погашения долгов собственников помещений перед РСО приходится расходовать с других статей бюджета, например, с содержания жилья.

Это создает кассовые разрывы (иногда запланированную работу ТСЖ не может сделать, так как оплачивает за должников потребленные индивидуальные услуги), а также несет юридические издержки на претензионную работу с собственниками помещений (оплаты услуг юристов, госпошлины).

## Вопрос 17:

Наш дом оборудован общедомовыми приборами учета (ОДПУ).

В течение года плата за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания жилья начисляется по нормативу. При этом ежегодно в июне исполнитель услуги (ТСЖ) обязан сделать корректировку платы исходя из фактического объема потребления ОДПУ, затраченного на содержание мест общего пользования.

Фактический объем коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, узнают, вычитая из показаний общедомового счетчика индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях (магазины, офис, паркинг). Полученный объем делят на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножают на общую площадь помещения, которым владеет собственник.

При этом потребление ресурсов «по факту» может оказаться как ниже, так и выше нормативных объемов.

Если факт ниже норматива, то собственникам возвращаются излишне уплаченные денежные средства.

Если факт выше норматива, то превышение расходов будет оплачивать ТСЖ.

В товариществе нет других денег, кроме денег собственников помещений на содержание общедомового имущества в многоквартирном доме.

А значит, если фактическое потребление превышает норматив, то ТСЖ придется отказаться от запланированных работ, например, не приводить в порядок входную группу.

Собственники могут принять решение на общем собрании и оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества сразу **по факту исходя из разницы потребления ресурса по общедомовому счетчику и суммы начислений в квартирах и нежилых помещениях.**

## Вопросы 18:

Для поддержания статуса «двор без машин», ЖК требуется наличие охраны.

Охрана контролирует допуск автомобилей собственников и спец техники на территорию двора, а также борется с нарушителями порядка пользования придомовой территории.

Услугу «охраны» утверждаем без повышения стоимости с 2019 года.