**КОММЕНТАРИИ к**

**Проекту решения**

**общего собрания собственников помещений**

**многоквартирного дома № 9 по ул. Парковая в г. Лыткарино Московской области**

1. Формальный вопрос
2. Отчет УК полностью нарушает законодательство и не раскрывает никакую информацию деятельности УК. Такой отчет не может быть принят.
3. Не смотря на неоднократное обозначение и оглашение в адрес УК нашей основной проблемы – плохую работу отопительной системы, УК никаких адекватных действий по ее решению не предприняло.

Комиссия во главе с техническим директором УК посетила максимум 5 квартир, жители которые оставили жалобы на сайте Добродел, и все. Никаких актов, никаких решений, никаких действий предпринято не было.

Когда по просьбе Совета дома на осмотр ИТП прибыли сотрудники специализированной организации, их через 2 минуты выгнали. Единственное, что они успели зафиксировать, это тот факт, что вся система отопления работает в ручном режиме на максимальных регулировках.

***4-7. Нам необходимо решить управлять домом и всем имуществом будет по-прежнему управляющая компания или сами собственники в форме ТСЖ.***

Как вам прекрасно известно, деятельность УК «Комфорт» конкретно в нашем доме (да и в других домах) является крайне неудовлетворительной, зачастую противоречащей законодательству, а многие ее действия поражают своей «адекватностью» и желанием создать «максимально комфортные» условия для нас, жильцов нашего дома.

По результатам проверки Государственной жилищной инспекции, организованной по инициативе Совета дома, в деятельности УК были выявлены многочисленные нарушения, в том числе и незаконное взимание платы с собственников квартир. Наши с вами официальные поручения УК также не исполняет.

**Совет дома предлагает перейти к самоуправлению нашим домом, т.е. создать ТСЖ** (форма юр. лица в соответствии с ГК РФ «Товарищество собственников недвижимости (жилья)»). **В рамках ТСН только мы сами, собственники квартир, ставшие членами ТСН, будем принимать все решения, касающиеся нашего дома. Деятельность ТСН будет абсолютно прозрачной и открытой.**

В Лыткарино уже есть несколько положительных опытов самоуправления домами: ТСЖ «Домовой» ул. Советская д.8, д.8к.1, д.8к.2; ЖСК «Веста» кв-л 1, д.20, д.20А, ЖСК «Мир-8» кв-л 2, д.9 и другие. Мы возьмем их лучший опыт и применим к нашему дому, сделав его одним из самых комфортных для проживания домов нашего города.

1. Создание ТСЖ требует первоначальных финансовых вложений. Денежные средства необходимы на:

* Государственную регистрацию ТСН, услуги нотариуса, изготовление печати, открытие банковского счета;
* Закупку необходимых инструментов, запасных частей и расходных материалов (лестницы, метлы, лопаты, замки, ключи, отвертки, разводные и гаечные ключи, сантехнические прокладки, лампочки, гвозди, уплотнители и т.д. и т.п.);
* Организацию рабочих мест сотрудников ТСЖ (телефон, интернет, компьютеры, принтеры, столы, стулья шкафы, специализированное программное обеспечение и т.д.)

Предварительно рассчитанная *сумма взноса на создание ТСН 750 рублей с каждой квартиры*. Все денежные средства будут собираться полностью прозрачно и исключительно официальным путем либо безналичным перечислением на счет ТСН, либо внесением наличных денежных средств в кассу ТСН с предоставлением всей необходимой документации. Правление ТСН будет еженедельно публиковать отчеты о собранных и потраченных средствах.

1. Сотрудникам ТСН – председателю правления, бухгалтеру, паспортисту, диспетчерам – необходимы рабочие места. Первое время они будут работать в комнатах консьержей, в последствии с подвале возможно организовать полноценно помещение конторы.

10, 11. Услуги «домофон» и «телевидение» исправно оказываются нам в течение 6-ти лет. Но это оборудование не является общим имуществом дома, оно по факту является ничьим. Необходимо принять данное оборудование на баланс дома после чего возникнут законные возможности для его обслуживания.

Совет Дома проработал вопрос стоимости данных услуг с компанией Вэллком-Л и договорился на самые низкие тарифы в городе – 30 рублей с квартиры за домофон и 45 рублей с квартиры за телевидение. Поскольку данное оборудование будет являться общим имуществом дома, то обязанность по его обслуживанию несет каждый собственник. 75 рублей в месяц – совсем не большие деньги.

УК «Комфорт» потребовала у ООО «Вэллком-Л» отключить телевидение и домофон в нашем доме с 18 марта. Для недопущения этого варварского поступка Совет дома договорился с ООО «Вэллком-Л» об оказании услуг домофон и антенна с 01 января 2016 года по новым тарифам. Фактически мы этими услугами пользуемся каждый день и претензий они ни у кого не вызывают.

Кроме того, в соответствии с предписания ГЖИ УК обязана выполнить перерасчет по незаконно взятым с нас платежам за антенну и домофон. Совет дома уже направил письмо с требованиями об этом в УК. Не лишнем будет подчеркнуть соответствующее требование в решении ОСС.

1. Нам всем как представителям цивилизованного общества необходимо жить в нашем доме по единым всем понятным и всеми согласованным правилам – уважать соседей, здороваться друг с другом, не мусорить, не пакостить, не курить, не парковать машины на тротуарах и т.д. Эти правила мы и предлагаем зафиксировать в общем обязательном для всех документе.
2. Вопрос о качестве работы системы отопления все еще крайне остро стоит для нашего дома. Поскольку УК уклонилась от выполнения нашего поручения, а эту работу в любом случае необходимо провести, то предлагаем поручить функции по проверке правлению будущего ТСН.
3. По обычной ТВ антенне мы сможем смотреть 20 обязательных каналов. ООО «Вэллком-Л» впервые в нашем доме предлагает услуги кабельного телевидения – 47 каналов за 100 рублей в месяц. Для оказания этих услуг им необходимо проложить свою кабельную сеть по дому, а нам необходимо дать им на это свое разрешение. В последствии, если все перейдут на кабельное или спутниковое ТВ, мы сможем отказаться от обслуживания домовой антенны.

***Для принятия решения по данному вопросу необходимо наличие 2/3 голосов «за»***

1. Со времен управляющей компании ООО «Жилкомхоз» в нашем доме размещено очень большое количество различного оборудования – шкафы с телекоммуникационным оборудованием, антенны, тарелки, камеры и т.д. Часть собственников оборудования установить удалось, часть оборудования принадлежит неизвестным лицам.

За право размещения оборудования в нашем доме и возможность зарабатывать деньги, оказывая услуги собственникам, собственники оборудования должны платить арендную плату.

Все полученные деньги будут поступать в бюджет ТСН и тратиться на благоустройства дома (например, на установку датчиков движения и освещенности) или за счет этих дополнительных доходов будут снижены платежи собственников.

***Для принятия решения по данному вопросу необходимо наличие 2/3 голосов «за»***

1. Еже одним простым и доступным дополнительным источником дохода ТСН является размещение рекламы. В наших лифтах кто-то разместил и регулярно меняет рекламу, в почтовые ящики постоянно попадают рекламные листовки. За это также можно получать дополнительные доходы и тратить их на благоустройство дома

***Для принятия решения по данному вопросу необходимо наличие 2/3 голосов «за»***

**Убедительно просим каждого принять участие в собрании и высказать свое мнение.**

**Важен голос каждого.**

**И именно ваш голос может стать решающим по одному из вопросов.**

**Пожалуйста, в бюллетенях постарайтесь формулировать свою позицию более конкретно и однозначно**

**Судьба и благополучие нашего дома исключительно в наших руках.**

Все возникающие вопросы вы можете задавать по каналам связи с Советом дома:

* через сайт [www.parkovaya9.3dn.ru](http://www.parkovaya9.3dn.ru)
* по телефону 8-985-065-48-70 Виктор, 8-916-510-47-23 Антон