

## **Уважаемые собственники ЖК «Золотые ключи-2»**

С 23 июня 2023 года по 14 июля 2023 года в нашем комплексе по инициативе УК ООО «Сервис» будет проходить внеочередное общее собрание собственников.

Потребность в проведении собрания вызвана необходимостью разрешения ряда вопросов, связанных в частности, с исполнением требования Управы района Раменки ЗАО г. Москвы (в рамках поручения Префектуры ЗАО г. Москвы), об ознакомлении жителей с Автоматизированной системой управления «информационное обеспечение деятельности ЕИРЦ» и переходу на формирование начислений за ЖКУ в данной системе, а также необходимости ознакомления с состоянием общего имущества собственников МКД (фасада корпусов 1, 2, 3), и решения вопроса с необходимостью его капитального ремонта.

Ниже приведен перечень основных вопросов, выносимых на повестку собрания с пояснениями к ним.

### ***3 - Утверждение перехода на расчеты за жилищно-коммунальные услуги в МКД через АСУ «ЕИРЦ» (МФЦ);***

Данный вопрос повестки дня предлагает собственникам МКД решить вопрос с передачей функции формирования всех начислений за жилищно-коммунальные услуги в ГБУ МФЦ города Москвы, путем подключения к системе АСУ ЕИРЦ.

Для понимания сути предложения о переходе к указанной системе начисления платежей за ЖКУ, предлагаем ознакомиться с письмом Управы района Раменки ЗАО г.Москвы от 16 марта 2023 года №И-273/3, в офисе УК по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 1Г, корп. 1, кабинеты 68, 70 и 71 или на сайте ООО «Сервис» <http://stlservice.info/>.

### ***4 – Утверждение решения о необходимости проведения срочных восстановительно-ремонтных работ в отношении общего имущества (фасада) МКД, согласно Заключения эксперта по результатам проведения технического обследования фасада многоквартирного жилого дома по адресу г. Москва, ул.Минская, д.1Г от 10.07.2017г., подготовленного ООО «Строительная экспертиза и технадзор» и принятие решения о необходимости восстановительного ремонта фасада.***

### ***5 - Определение источника финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД срочных восстановительно-ремонтных работ в отношении общего имущества (фасада) в МКД - денежные средства, аккумулированные на специальном счете в банке, открытом Управляющей организацией;***

Данные вопросы касаются капитального ремонта фасада корпусов 1, 2, 3 МКД и являются самыми важными в повестке.

В 2017 году по заданию ООО «Сервис», компанией ООО «Строительная экспертиза и технадзор» было проведено комплексное обследование фасада многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, ул.Минская, д.1Г. Согласно заключению, подготовленному на основе указанного обследования, было установлено ряд обстоятельств, сводящихся к трем основным проблемам МКД: 1. Проект МКД подготовлен без учета климатических особенностей места строительства; 2. При строительстве использовались материалы, не соответствующие климатической зоне; 3. МКД построен с существенными нарушениями и отступлениями от проекта, выявленными в процессе эксплуатации, следствием чего стали многочисленные протечки фасадной стены, трещины, отслоения и другие повреждения фасада (с указанным заключением можно ознакомиться в офисе УК по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 1Г, корп. 1, кабинеты 68, 70 и 71 или на сайте ООО «Сервис» <http://stlservice.info/>).

Принимая во внимание, что согласно указанного заключения, необходимо было провести значительную работу по реконструкции фасада (замены кирпичной кладки) корпусов 1, 2, 3, а именно демонтировать существующую кладку фасада общей площадью более 65 тыс.кв.м. площади, и заново возвести её. Что требовало единовременно значительных трат, существенно превышающих поступления от взносов на капитальный ремонт. ООО «Сервис» на протяжении всего этого времени, в рамках утвержденной программы по капитальному ремонту, осуществлял лишь текущие ремонтные работы фасада.

При этом за два последних «межсезонья» состояние фасада значительно ухудшилось, так как появились новые повреждения ранее не обнаруженные. Значительно участились случаи падения обломков фасадной кладки в период перепада температур.

Принимая во внимание, что дальнейшая эксплуатация фасада без проведения капитального ремонта согласно указанной выше рекомендации, представляет опасность не просто причинением вреда имуществу граждан и организаций, находящихся на территории ЖК, а непосредственно угрожает жизни и здоровью граждан, а денежных средств, собираемых в рамках обязательного сбора в фонд капитального ремонта, явно недостаточно. ООО «Сервис» было принято решение поставить на голосование вопрос необходимости срочных восстановительно-ремонтных работ фасада МКД.

Таким образом, только от Вашего решения зависит безопасность проживания и нахождения на территории Жилого комплекса, как Вас, членов Ваших семей, так и иных граждан.

Для принятия решения по повестке важен каждый голос, поэтому просим со всей ответственностью отнестись к голосованию по повестке.

Указанный взнос является дополнительным, и вносится сверх обязательного взноса в фонд капитального ремонта, установленного действующим законодательством РФ, на основании отдельного платежного документа подготовленного Управляющей компанией.

Денежные средства будут аккумулироваться на специальном счете открытом Управляющей компанией для формирования фонда капитального ремонта. При этом бухгалтерией ООО «Сервис» будет осуществлен отдельный учет денежных средств, поступающих на указанный счет. Отдельно денежные средства, поступающие в общий фонд, отдельно на фасад.

**6,7,8,9 - Утверждение для всех собственников жилых и нежилых помещений размера ежемесячного (разового) взноса на проведение срочных восстановительно-ремонтных работ в отношении общего имущества (фасада) МКД.**

Принимая во внимание, срочный характер указанных работ, а также наличие, разработанного по инициативе ООО «Сервис» в 2017 году, предварительного проекта указанных работ, была составлена ориентировочная калькуляция суммы денежных средств необходимых для начала осуществления указанной работы.

Корпус №	Полезная площадь корпуса, кв.м.	Общая сумма, руб	Размер платы с 1 кв.м, руб	Ежемесячная плата за 1 кв.м., в течение 12 мес, руб.	Ежемесячная плата за 1 кв.м., в течение 24 мес, руб.	Ежемесячная плата за 1 кв.м., в течение 36 мес, руб.	Ежемесячная плата за 1 кв.м., в течение 48 мес, руб.
1	45807	140 206 059,00	3 061,00	255,00	127,00	85,00	51,00
2	40211	118 144 770,00	2 938,00	245,00	122,00	82,00	48,00
3	16929	74 118 790,00	4 378,00	365,00	182,00	122,00	73,00

В случае недостатка по объективным причинам указанных сумм к моменту начала работы (либо в процессе работ), УК будет инициировано дополнительное общее собрание собственников, в ходе которого представлен отчет о ходе ремонтных работ (подготовки к работам), а также о размере необходимой доплаты. В случае экономии денежных средств, поступивших на указанные цели. Остаток будет учтен в счет оплаты обязательного сбора на капитальный ремонт.

Поиск подрядчика на выполнение работ будет осуществлять с момента формирования фонда на указанный ремонт в размере не менее 90 % от запланированного.

В случае отсутствия объективных обстоятельств, свидетельствующих о явной недостаточности запланированных сумм для начала осуществления указанных работ, начало работ будет осуществлено, с момента окончательного формирования фонда, при наличии допустимых климатических условий.

Формирование указанного целевого фонда будет осуществляться на целевом счете и не предполагает расходование указанных средств на иные цели.

**Уважаемые собственники! Еще раз обращаем Ваше внимание, что рассмотрение вопросов и принятие решений по содержанию Вашего дома, это Ваше ПРАВО и Ваша ОБЯЗАННОСТЬ!!!**

Управляющая компания обязана, указать Вам на необходимость тех или иных действий в отношении дома, на опасность, подстерегающую Вас и ваших близких в случае игнорирования этих вопросов.

Но управляющая компания не может принять за Вас решение, быть ли Вашему дому благоустроенным, либо рано или поздно, стать аварийным и опасным для его жителей.

