

Управление нашим жилым комплексом предлагается осуществлять товариществом собственников жилья (ТСЖ). Это позволит собственникам:

- самостоятельно определять объем работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нашем доме;
- самостоятельно устанавливать размер оплаты за эти работы и услуги;
- осуществлять жесткий контроль за расходованием денежных средств;
- осуществлять ресурсосбережение;
- производить перерасчет оплаты (в сторону уменьшения) за услуги и работы, выполненные несвоевременно или некачественно;
- извлекать доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме в интересах собственников;
- капитализировать (накапливать) средства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- заключать договора с теми, кто выполнит работу дешевле, качественнее и быстрее;
- определять направления использования сэкономленных средств.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также размер платы за эти работы и услуги устанавливаются собственниками помещений самостоятельно, путем совместного принятия решения.

С принятием Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья создается для защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме и заключает договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг только в интересах собственников помещений. Другие способы управления не предусматривают защиту наших прав и интересов. Членство в ТСЖ носит добровольный характер. Создание ТСЖ не приведет к увеличению оплаты за Ваше помещение.

В конце прошлого года принято постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году"

Согласно тексту этого постановления, минимальный размер взноса на 2015 год составит 15 рублей за квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц.

Взнос этот носит квазиалоговый характер, отказаться от него нельзя. Так или иначе, но платить его всё равно придётся.

Также этим постановлением установлен срок, согласно которому собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта своего дома в течение 5 месяцев, выбрав один из двух вариантов:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Согласно Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы ближайшие работы на нашем комплексе запланированы в 2039 году, то есть ровно через 25 лет.

Если мы не будем делать ничего, то в течении этих 25 лет собираемые в нашем комплексе средства на капремонт (около 30 миллионов рублей в год, а за 25 лет, соответственно более 740 миллионов)

будут использованы региональным оператором на ремонт других домов Москвы, чья очередь ремонтироваться подойдет раньше. Наши риски и убытки очевидны, особенно учитывая нынешнюю двузначную инфляцию.

Есть единственный способ превратить этот бесперспективный для будущего нашего комплекса сбор денег во что-то полезное для наших жителей.

Провести Общее Собрание Собственников (ОСС) комплекса и в срок до конца мая выбрать и создать Товарищество Собственников Жилья (ТСЖ) и выбирать способ управления накоплениями на капитальный ремонт путём перечисления этих взносов на специальный счет, открытый этим ТСЖ.

В этом случае на средства такого счёта, как на депозит, можно будет получать некие проценты, что частично сбережёт его от инфляции.

Также по решению ОСС в будущем, не дожидаясь 2039 года, накопленные средства можно будет по мере необходимости тратить на цели капитального ремонта. Решения о таких расходах обязано приниматься только на общих собраниях собственников, поэтому даже гипотетическая возможность использовать эти средства не по назначению исключена.

Дополнительные разъяснения о порядке заполнения решения Вы можете получить у представителей инициативной группы данного общего собрания собственников помещений и на форуме жителей нашего комплекса www.avenue77.ru/forum в разделе ТСЖ «Авеню 77» по адресу электронной почты tsg@avenue.ru.