



**ОБЩЕЕ СБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ
МК ДОМОВ № 10, 12 ПО УЛИЦЕ ДОРОНИНА
И ЧЛЕНОВ ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»**



Жилой комплекс «Доронино»

г. Ярославль 18 ноября 2015 года



ИНФОРМАЦИЯ

- **13 декабря 2014 года Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № 12 (первая очередь строительства) выбрало способ управления МКД – путём управления Товариществом собственников жилья**
- **Наименование Товарищества ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»**
- **С 1.04.2015 Товарищество официально начало свою работу**
- **08 июня 2015 года члены Товарищества выразили согласие на присоединение жилого дома №10 по ул. Доронина к ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»**
- **28 июня 2015 года Общее собрание МКД №10 по ул. Доронина выбрало способ управления МКД – Товариществом собственников жилья путём присоединения к существующему ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»**
- **С 1 сентября 2015 года Товарищество приступило к управлению многоквартирным домом №10 по ул. Доронина.**
- **Таким образом ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» осуществляет управление двумя многоквартирными домами, называемыми «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС»**



ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ

1. Организационные вопросы. Выбор председателя и секретаря, членов счетной комиссии данного Общего собрания.
2. Об избрании в Правление ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» трёх новых членов Правления от дома №10.
3. Об установке ограждения территории многоквартирных домов №10, 12 по ул. Доронина
4. Уполномочить председателя правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» Федосова М.А. для обращения в орган местного самоуправления с заявлением о разрешении установки ограждения территории многоквартирных домов
5. О принятии решений о назначении земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома №10, 12 по ул. Доронина. Установление предела использования земельных участков
6. О предоставлении Товариществу права использования общего имущества многоквартирных домов на возмездной основе (провайдеры)
7. О порядке начисления платы за отопление.
8. О заключении договор с ПАО «Яргазсервис» на обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования от лица собственников помещений дома №10.
9. О заключении договора на Техническое обслуживание аудио домофонов, электромагнитных замков, доводчиков с ООО «ПКФ «ЭЛТИС» после окончания гарантийного срока на вышеуказанное оборудование.
10. Об организации освещения территории многоквартирных домов со стороны ул. Доронина (сторона на частный сектор)

ч. 2 ст. 46 ЖК РФ Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

По многочисленным просьбам жителей нашего ЖК

КУРЕНИЕ ЗАПРЕЩЕНО



В подъездах многоквартирных домов

Федеральный закон от 23.02.2013 г. №15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака" **Статья 12. Для предотвращения воздействия окружающего табачного дыма на здоровье человека запрещается курение табака: п.1.10. В лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов**

ШТРАФ ЗА НАРУШЕНИЕ от 500 до 1500 руб.

Статья 6.24 КоАП РФ (в редакции 274-ФЗ от 21.10.2013 г.)

**ПРИ КУРЕНИИ В ПОДЪЕЗДЕ ВЫЗЫВАЙТЕ УЧАСТКОВОГО
ИЛИ ПОЛИЦИЮ!**

ОБЯЗАТЕЛЬНО НАПИШИТЕ ЗАЯВЛЕНИЕ В ПОЛИЦИЮ

это позволит зафиксировать факт нарушения закона, и при повторном штрафе будет взята максимальная ставка штрафа

Телефон полиции: 02 или 112 с мобильного телефона



1. Организационные вопросы. Выбор председателя и секретаря, членов счетной комиссии данного Общего собрания.

- Данное Общее собрание инициировано Правлением ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» ,
Правление Товарищества предлагает избрать:
- Председателем данного Общего собрания – председателя Правления ТСЖ Федосова М.А.;
- Секретарем данного Общего собрания – члена Правления ТСЖ Грудина М.А.;
- Членами счетной комиссии данного Общего собрания – членов Правления ТСЖ Скворцову О.Н.; Ильину И.А., Лалаеву Г.А.





2. Об избрании в Правление ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» трёх новых членов Правления от дома №10

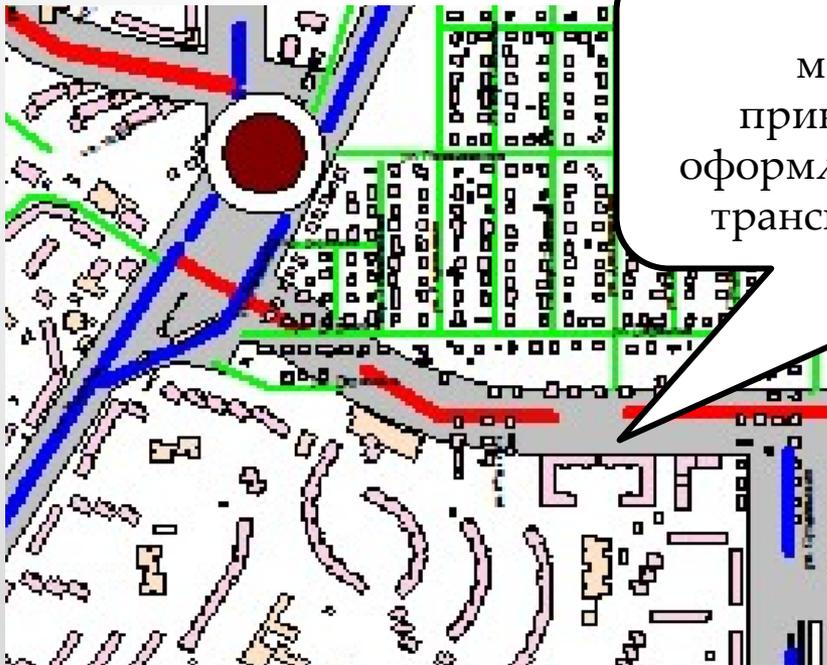
- Согласно п. 9.2 новой редакции Устава Товарищества от 06.09.2015 года Правление ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» состоит из 12 человек, избираемых из числа членов Товарищества Общим собранием членов ТСЖ.
- В настоящий момент в Правление состоят 9 членов ТСЖ
- Для исполнения Устава Товарищества требуется включить в состав Правления трёх новых членов, собственников помещений дома №10
- Кандидаты в члены ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ:
- 1. Грибанова Юлия Николаевна, собственник квартиры №49, образование высшее ЯРГУ им. Демидова;
- 2. Лымарь Антон Александрович, собственник квартиры № 191, образование высшее ЯГСА;
- 3. Майков Олег Александрович, собственник квартиры № 146, образование высшее, медицинское
- НА этапе присоединения дома №10 эти люди активно участвовали в организации и проведении Общих собраний. Проявляли заботу о будущем нашего Жилого комплекса



3. Об установке ограждения территории многоквартирных домов №10, 12 по ул. Доронина

Обеспечение безопасности на сегодняшний день является чуть ли не первостепенной проблемой современного общества. Поэтому территорию Жилого комплекса «Доронино», **по многочисленным просьбам собственников** планируется оградить с обеспечением электронного ДОСТУПА. Таким образом прогулки детей, сохранность личного автотранспорта, общедомового имущества, тишина и покой жильцов от лиц, нарушающих общественный порядок будет обеспечена должным образом.

ПРЕПЯТСТВИЯ



Территория за нашими многоквартирными домами принадлежит городу Ярославль и оформлена под строительство объектов транспортной инфраструктуры (ТИ)

Получить право использования земельного участка за нашими домами в настоящий момент не возможно. Поэтому действовать будем поэтапно.



3. Об установке ограждения территории многоквартирных домов №10, 12 по ул. Доронина

ПРЕПЯТСТВИЯ

Согласно пункту 23 Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03, утверждены приказом МЧС России от 18 июня 2003 г. № 313, зарегистрированы в Минюсте РФ 27 июня 2003 г. — регистрационный номер 4838, дата введения в действие 30 июня 2003 г.): «Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда. О закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин, необходимо немедленно сообщать в подразделения пожарной охраны.

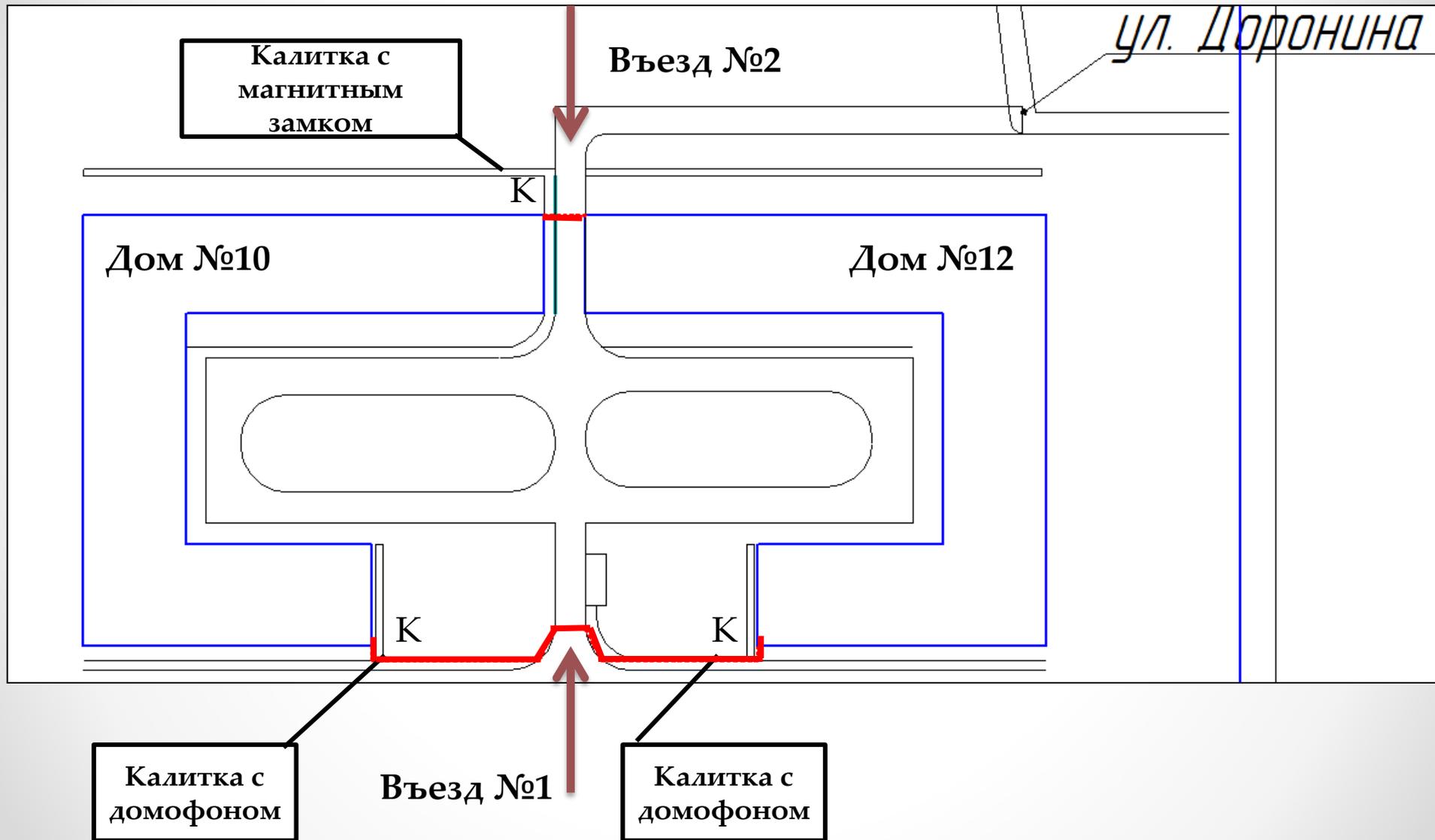
Для согласования установки ограждения территории наших многоквартирных домов требуется наличие второго въезда во двор

С точки зрения обеспечения пожарной безопасности, а также учитывая динамичность процесса въезда во двор и выезд из него для нашего ЖК требуется второй въезд

Таким образом при проектировании ограждения учитывается то, что требуется реконструкция с устройством асфальтобетонного проезда.



3. Об установке ограждения территории многоквартирных домов №10, 12 по ул. Доронина

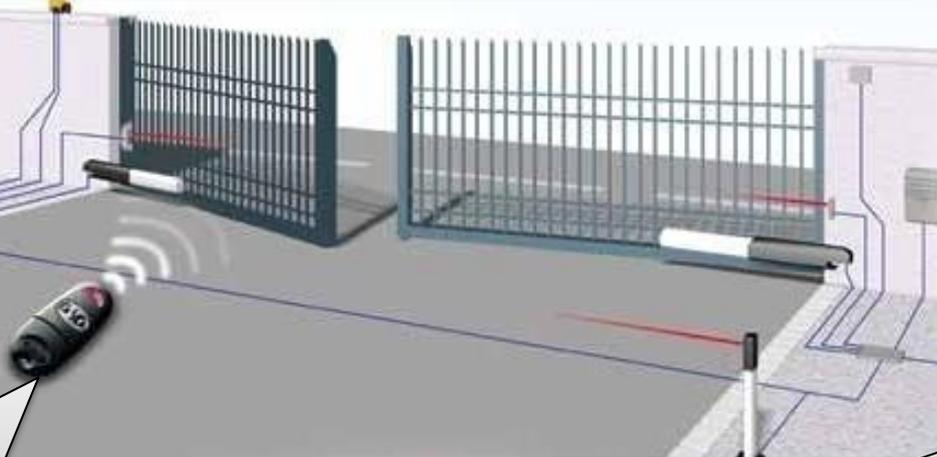




3. Об установке ограждения территории многоквартирных домов №10, 12 по ул. Доронина

Автоматика ворот

GSM модуль



Пульт с плавающим кодом, цена 1200 руб.

- Для тех у кого нет автомобиля и въезд во двор необходим редко, цена – бесплатный звонок на модуль GSM

Гостевые калитки



- Две гостевые калитки с домофоном для каждого из домов;
- Одна калитка с магнитным замком (парковка со стороны частного сектора)

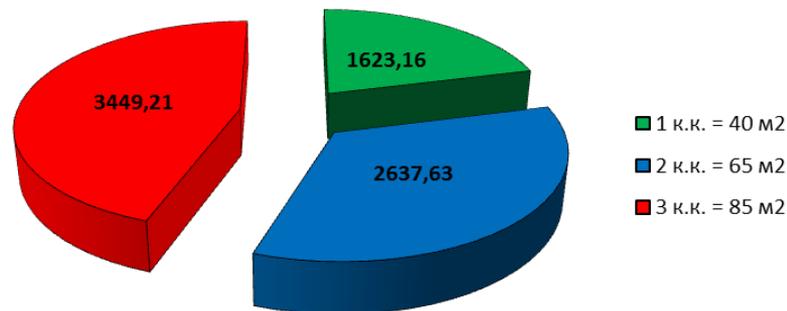


3. Об установке ограждения территории многоквартирных домов №10, 12 по ул. Доронина

Стоимость работ

№ п.п.	Вид работ	Сумма
1	Замена блоков вызовов домофонов	125370
2	Ограждение с калитками и воротами	240000
3	Домофоны на калитки, электромагнитные замки	44240
4	Автоматика ворот, GSM модуль	149200
5	Строительство выезда на ул. Доронина до противопожарного проезда; строительство в щебеночном исполнении выезда до ул. Доронина	541190
ИТОГО:		1100000
Итого на 1 м2		42,16

Размеры взносов по видам квартир

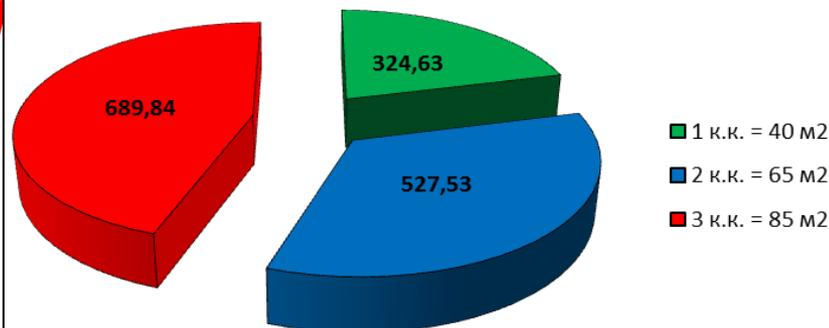


Стоимость работ в расчете на одну квартиру

Взносы по видам квартир:	итого	в месяц
1 к.к. = 40 м2	1623,16	324,63
2 к.к. = 65 м2	2637,63	527,53
3 к.к. = 85 м2	3449,21	689,84

Предлагается взносы разделить на 5 частей

Размеры взносов в месяц по видам квартир



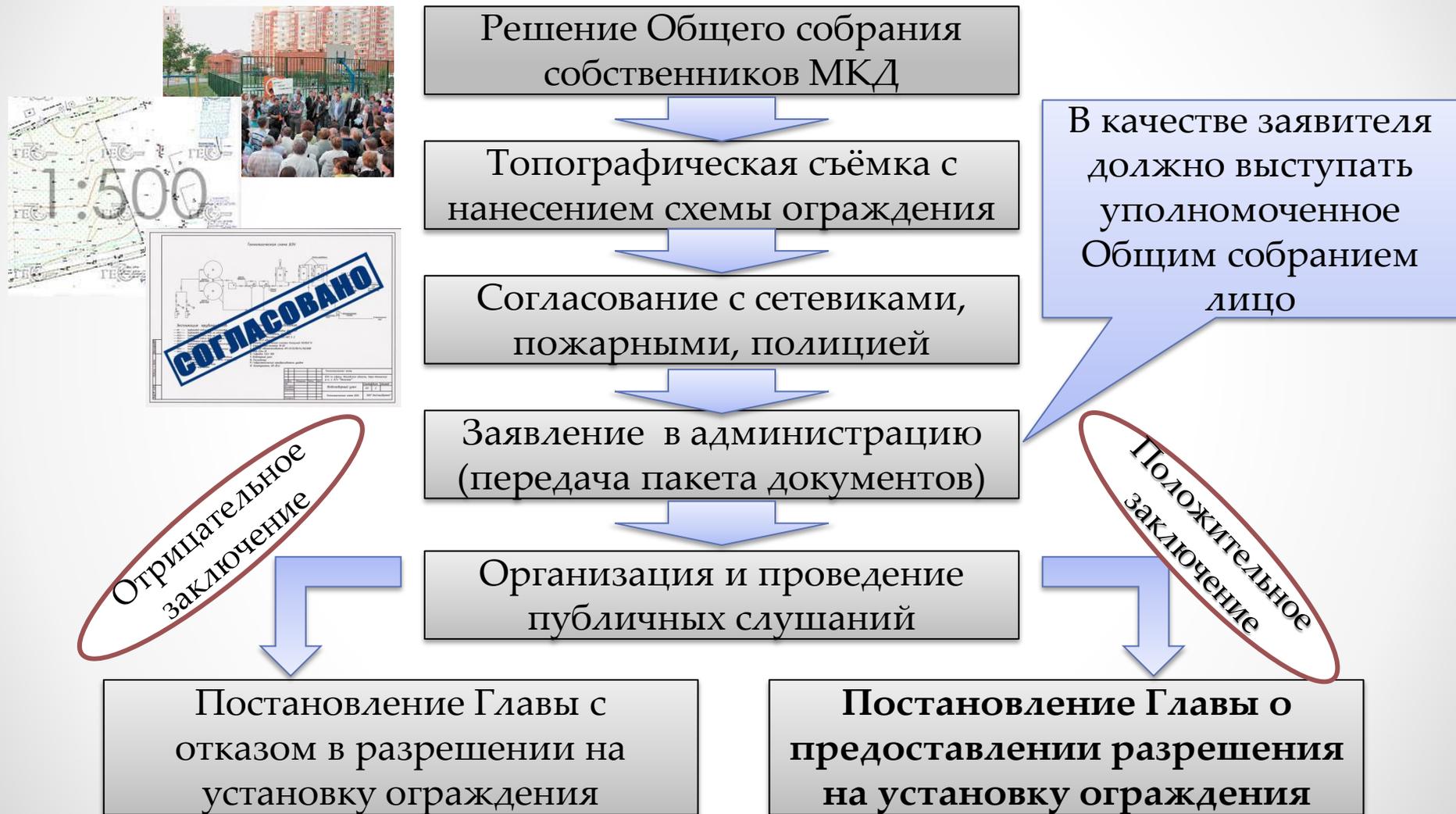
Статья 39 ЖКРФ

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.



4. Уполномочить председателя правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» Федосова М.А. для обращения в орган местного самоуправления с заявлением о разрешении установки ограждения территории многоквартирных домов

Блок-схема действий для получения разрешения на ограждение земельного участка



• Максимальный срок предоставления муниципальной услуги составляет 87 дней •



5. О принятии решений о назначении земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома №10, 12 по ул. Доронина. Установление предела использования земельных участков

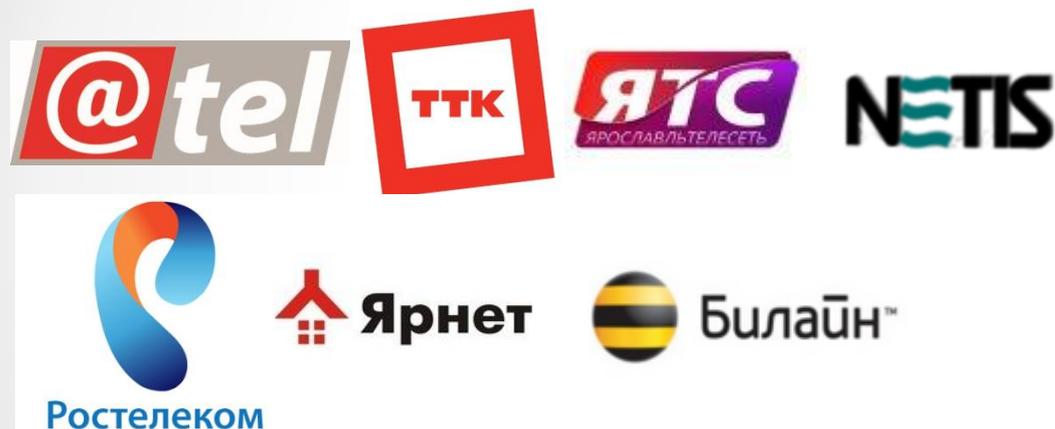
- Для получения разрешения на установку ограждения нам следует хорошо подготовиться и быть готовыми к тому, что Территориальная администрация будет искать всяческие причины для отказа в установке ограждения.
- В силу п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе **введение ограничений пользования им**, находится в компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Установив ограждение мы ограничим пользование земельным участком, поэтому принятие данного решения необходимо.
- Данное решение в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ принимаются большинством не менее **двух третей голосов** от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
- Так же предлагается отметить в протоколе следующую фразу – «Внести изменения в вид разрешенного использования земельных участков в связи с завершением строительства многоквартирных домов и вводом их в эксплуатацию».



6. О предоставлении Товариществу права использования общего имущества многоквартирных домов на возмездной основе (провайдеры)

Данный вопрос вынесен на Общее собрание с целью приведения в соответствии с Жилищным Кодексом действий Товарищества по сдаче в аренду технических помещений для размещения оборудования провайдеров

Заключенные договора



Год	Планируемый доход
2015	71.500 руб.
2016	84.000 руб.
2017	144.000 руб.

Данные доходы покрывают большую часть стоимости работы системы наблюдения





7. Порядок оплаты за отопление

В настоящий момент начисление платы за потреблённое отопления производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354

Согласно подпункту е) пункта 4 правил, утвержденных [Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354](#) (далее - Новые правила), **отопление** - это подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, соответствующей требованиям.

- Так как в наших многоквартирных домах не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепла, расчет за отопление, производится на основании абзаца второго п. 42.1.
- Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом помещении определяется в соответствии с [формулой 3](#) приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Учитывая многочисленные обращения собственников в Товарищество было принято решение вынести данный вопрос на Общее собрание с **целью определения Общего мнения** по данному вопросу.

Однако в ходе изучения законодательства был сделан вывод о том, что применение методики расчета по индивидуальным приборам учета противоречит действующему законодательству.



7. Порядок оплаты за отопление

Оплата по индивидуальным счетчикам

Теплосчетчик «Карат – компакт»

Стоимость: около 12.000 рублей

Меж поверочный интервал: 5 лет

Стоимость поверки: 4050 руб. + снятие + установка



С целью анализа, Товариществом, был произведен расчет платы за отопление по индивидуальным приборам за отопительный сезон 2014-2015 г.г.

Показания индивидуальных приборов были переписаны по окончанию отопительного периода.



Расчет эффективности проведем на примере квартиры №135

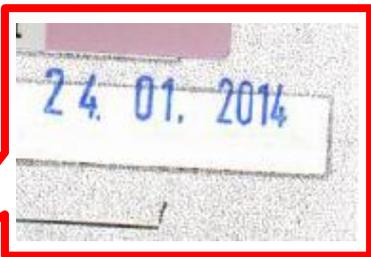
Экономия за отопительный сезон	Экономия за пять отопительных сезонов	Затраты на поверку прибора	ИТОГО УБЫТОК:
426 руб. 01 коп.	2130 руб. 05 коп.	Минимум 4050 руб.	Минимум 1919,95 руб.

Исходя из анализа следует, что 90 % квартир находятся в диапазоне +/- 800 рублей при сравнении двух методик расчета (коллективный прибор и индивидуальный)



7. Порядок оплаты за отопление

Поверка прибора учета

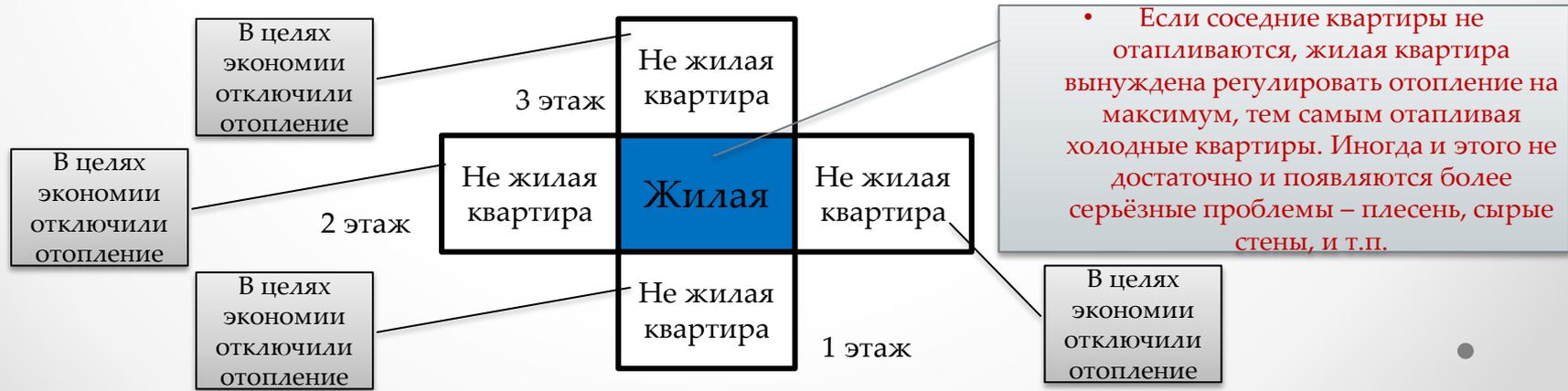


В январе 2019 года меж поверочный интервал наших приборов учета заканчивается, следовательно повторная поверка должна быть проведена в меж. отопительный период летом 2018 года т.е. через 2,5 года.

Также стоит отметить, что данные приборы учета являются собственностью каждой квартиры и организация поверки данных приборов, а также их ремонта, ложиться на плечи собственников.

В случае поломки одного из приборов на собственника лягут затраты на покупку нового прибора учета, его стоимость, как уже было сказано около 12 тыс. рублей

Не добросовестный подход к эксплуатации системы отопления





7. Порядок оплаты за отопление

Не добросовестный подход к эксплуатации системы отопления



Многие жители дома №12 знакомы с этими фотографиями.
Вот такие проблемы были в начале отопительного периода 2014-2015 годов.
К сожалению Российский народ не готов к эксплуатации систем отопления с индивидуальными приборами учета.

Экономия, как видно, выходит многим головной болью, лишними затратами и т.д.



7. Порядок оплаты за отопление

Судебная практика

Решением Верховного Суда РФ от 14 января 2014 г. N АКПИ13-1157 абзац второй пункта 42.1 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству.

- Такой порядок расчета не предполагает оплату тех услуг, которые потребителю не предоставлены, позволяет определить размер платы за коммунальные услуги каждого собственника помещения в многоквартирном доме, как это и предусмотрено частью 1 статьи 157 ЖК РФ, исходя из объема тепловой энергии по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии пропорционально площади жилого (нежилого) помещения, что также согласуется с частью 1 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ, согласно которой производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.
- В соответствии с пунктом 40 Правил услуга по отоплению предоставляется как для индивидуального потребления, так и в целях расходования на общедомовые нужды, **потребитель вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.**
- Расчет по указанной формуле предусматривает совокупную оплату услуги по теплоснабжению за расчетный период без разделения на индивидуальное потребление и общедомовые нужды, в связи с чем в целях правильного определения объема ресурса, приходящегося на каждого потребителя, и соблюдения баланса интересов потребителей определение размера платы рассчитывается исходя из данных общедомовых приборов



8. О заключении договор с ПАО «Яргазсервис» на обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования от лица собственников помещений дома №10.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», обязанность обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения **возложена на собственника (пользователя) жилого помещения.**

- В целях соблюдения требований нормативно – правовых актов о содержании газового оборудования в технически исправном состоянии (Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан», Постановление Правительства РФ №410 от 14.05.2013г. «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»),
- Предлагается заключить договор (дополнительно соглашение) *о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в ПАО «ЯРГАЗСЕРВИС»*

Данный договор предусматривает ТО следующего оборудования:

Индивидуальные газовые плиты

Индивидуальные приборы учета газа

Внутридомовая разводка газа (все стояки и трубы)

Круглосуточная диспетчеризация газовой службой



8. О заключении договор с ПАО «Яргазсервис» на обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования от лица собственников помещений дома №10.

Данное ТО мы обязаны проводить один раз в три года. Очередное ТО назначено на июль 2017 года. Стоимость договора на три года составляет 211 096 руб. Предлагается распределить данную плату на 36 календарных месяцев, предварительно разделив на 234 квартиры. Ежемесячно будет выставляться по 25 рублей 06 копейки на одну квартиру.

- **В случае, если данное решение принято не будет заключение договора на ТО ВДГО будет возложено на каждого собственника по отдельности. Если кто то из собственников данный договор не заключит, дом будет отключен от газоснабжения.**

Поставщик газа или специализированная организация вправе в одностороннем порядке приостановить поставку газа при отсутствии у абонента договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.



9. О заключении договора на Техническое обслуживание аудио домофонов, электромагнитных замков, доводчиков с ООО «ПКФ «ЭЛТИС» после окончания гарантийного срока на вышеуказанное оборудование

Окончание гарантийного срока на системы домофонов:

Доронина 12

1 ноября 2015 года

Доронина 10

Апрель 2016 года

- По договору обслуживания домофона мы ежемесячно оплачиваем услуги обслуживающей организации в размере 20 рублей в месяц, которая в случае неисправности домофона обязана своевременно устранить все неполадки по вашему вызову **без взимания дополнительной платы.**
- Если не заключать договор на обслуживание домофона, а воспользоваться услугами обслуживающих организаций в случае неисправности домофона, при этом вам нужно будет оплатить вызов мастера согласно прейскуранту. От 450 рублей
- Предлагаемый договор предусматривает также замену, вышедших из строя доводчиков

Обращаем внимание, что сумма на ТО домофонов составит 20 руб. в месяц с одной квартиры, что ниже среднего значения по г. Ярославль



10. Об организации освещения территории многоквартирных домов со стороны ул. Доронина (сторона на частный сектор)

Схема размещения осветительных приборов:

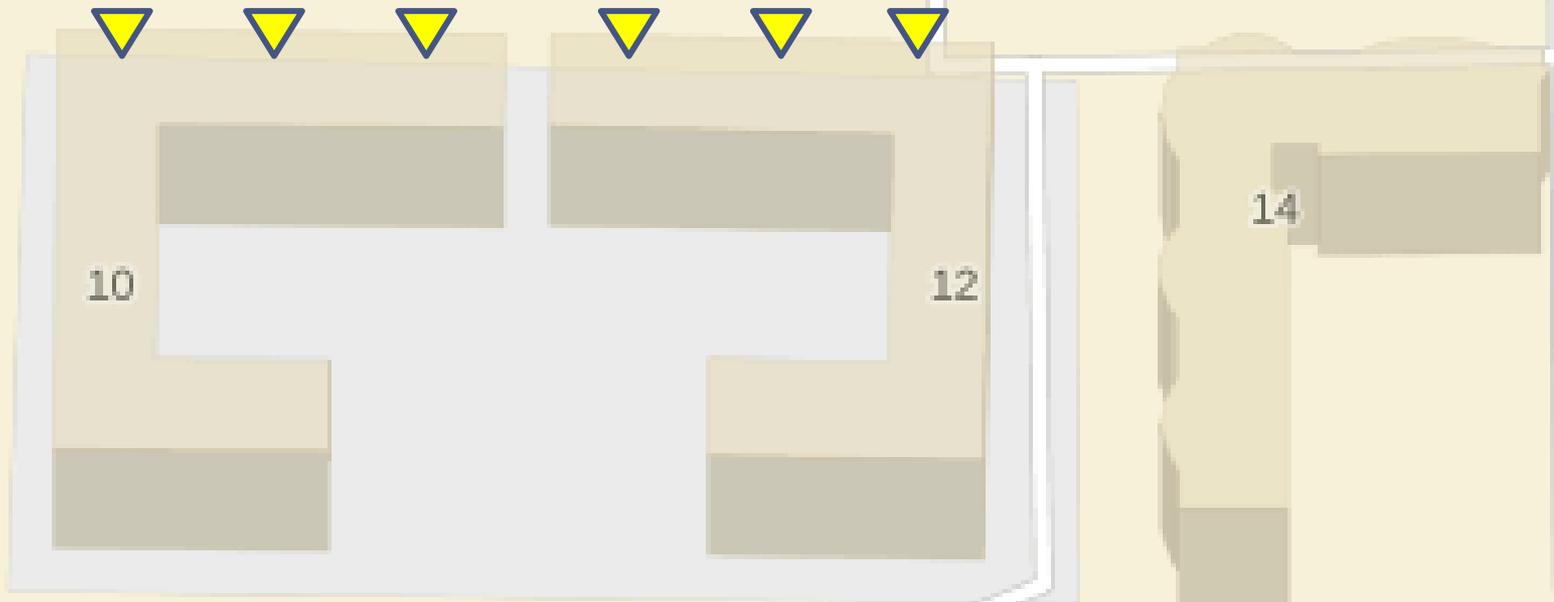
Затраты на электроэнергию ОДН менее **0,03 руб.** на 1м² в месяц.

На самую большую квартиру 2,55 руб. при 15-ти часовом режиме работы, летом в два раза меньше.



ул. Доронина

17



1. В дальнейшем планируется связать всю территорию пешеходными тротуарами;
2. Второй въезд на территорию должен быть освещен; оборудован видеонаблюдением.

Планируется организовать освещение без дополнительных взносов, в рамках раздела сметы ТСЖ на благоустройство

ДОРОНИНО.РФ

WWW.ZKDORONINO.RU



[Главная](#)

[Новости](#)

[Документы](#)

[Фото](#)

[Партнеры](#)

[Безопасный двор](#)

[Контакты](#)

16.11.2015

Внимание,
КОНКУРС!



Дорогие соседи!

Уже совсем скоро Новый Год! В нашем дворе была посажена красивая елка, которую необходимо нарядить к Новому Году. В связи с этим мы объявляем конкурс на лучшую Новогоднюю игрушку своими руками для елки в ТСЖ "ЖК Доронино"

[подробнее...](#)

Архив

2015

01

02

[03](#)

[04](#)

[05](#)

06

07

08

09

10

11

12

Официальный сайт ТСЖ "Жилой Комплекс ДОРОНИНО"
tszh-doronino@mail.ru

