

РАЗЪЯСНЕНИЕ ПО ОДН

Общедомовые нужды (ОДН) – это коммунальные услуги, которые используются в процессе содержания общего имущества в многоквартирном доме. К таким коммунальным услугам относят:

- технические потери во внутридомовых инженерных системах водоснабжения, электроснабжения, оборудования многоквартирного дома (потери коммунальных ресурсов при возникновении аварий, промывка инженерных систем и их заполнение, гидравлические испытания),
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений, входящих в состав общего имущества,
- благоустройство и содержание придомовых территорий (полив газонов, клумб и т.п.),
- освещение подъездов, чердаков, подвалов,
- работа лифтового оборудования, ОДПУ и Узел смешения отопления, работа домофонов, системы видеонаблюдения в подъездах и на придомовой территории.

Откуда появляются ОДН. Это разница между потреблением услуги по ОДПУ, по ИПУ и объемам по нормативу при отсутствии ИПУ. Если собственники **не приняли** решение на общем собрании, что эта разница распределяется на все квартиры, согласно их доли в общем имуществе, то начисление ОДН производится по нормативу. По дому 55, корп. 3 такого решения нет. Таким образом, расчеты за ОДН производятся исходя из установленных нормативов.

С 01.09.2022 в соответствии с Постановлением Правительства РФ N 92 от 03.02.2022 установлен порядок перерасчета платы за КР на СОИ (далее - постановление N 92). В случае, если дом оборудован ОДПУ и собственниками помещения на ОСС МКД не было принято никаких решений на тему платы за ОДН (наш случай), то жители весь год платят ОДН по региональному нормативу потребления ОДН, вследствие чего сумма в платежке остается неизменной. Однако раз в год, в первом квартале, происходит перерасчет по фактическим показаниям ОДПУ (п. 29.3 Правил N 491). Иначе говоря, в 1 квартале следующего года вся разница на ОДН, которая образовалась между потреблением по ОДПУ и потреблением по ИПУ/нормативу при отсутствии ИПУ, все равно будет доначислена каждому жителю.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ

Плата за "общедомовые" коммунальные ресурсы рассчитывается и взимается исходя из показаний ОДПУ (п. 2 ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ)

Т.е. каждый месяц сумма ОДН будет разная, или ее может и не быть по какой то услуге, но это будет фактический расход на ОДН и в следующем году перерасчета не будет.

ПО КОНДИЦИОНЕРАМ НА ФАСАДЕ ДОМА.

Фасад МКД—это общедомовое имущество, распоряжаться которым можно только с согласия других собственников (ч. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ). Нет такого согласия—кондиционер размещен на фасаде незаконно. Собственник не вправе выделять в натуре свою долю в праве общей собственности на общедомовое имущество. То есть, нельзя выбрать на фасаде дома «пятачок» и разместить на нем кондиционер по принципу «я имею право, у меня есть доля». От размера этой доли порядок пользования общедомовым имуществом также не зависит.

Установка кондиционера на фасаде многоэтажки без согласия собрания владельцев квартир является нарушением общей долевой собственности жителей дома. Соответствующее определение опубликовано на сайте Верховного суда России.

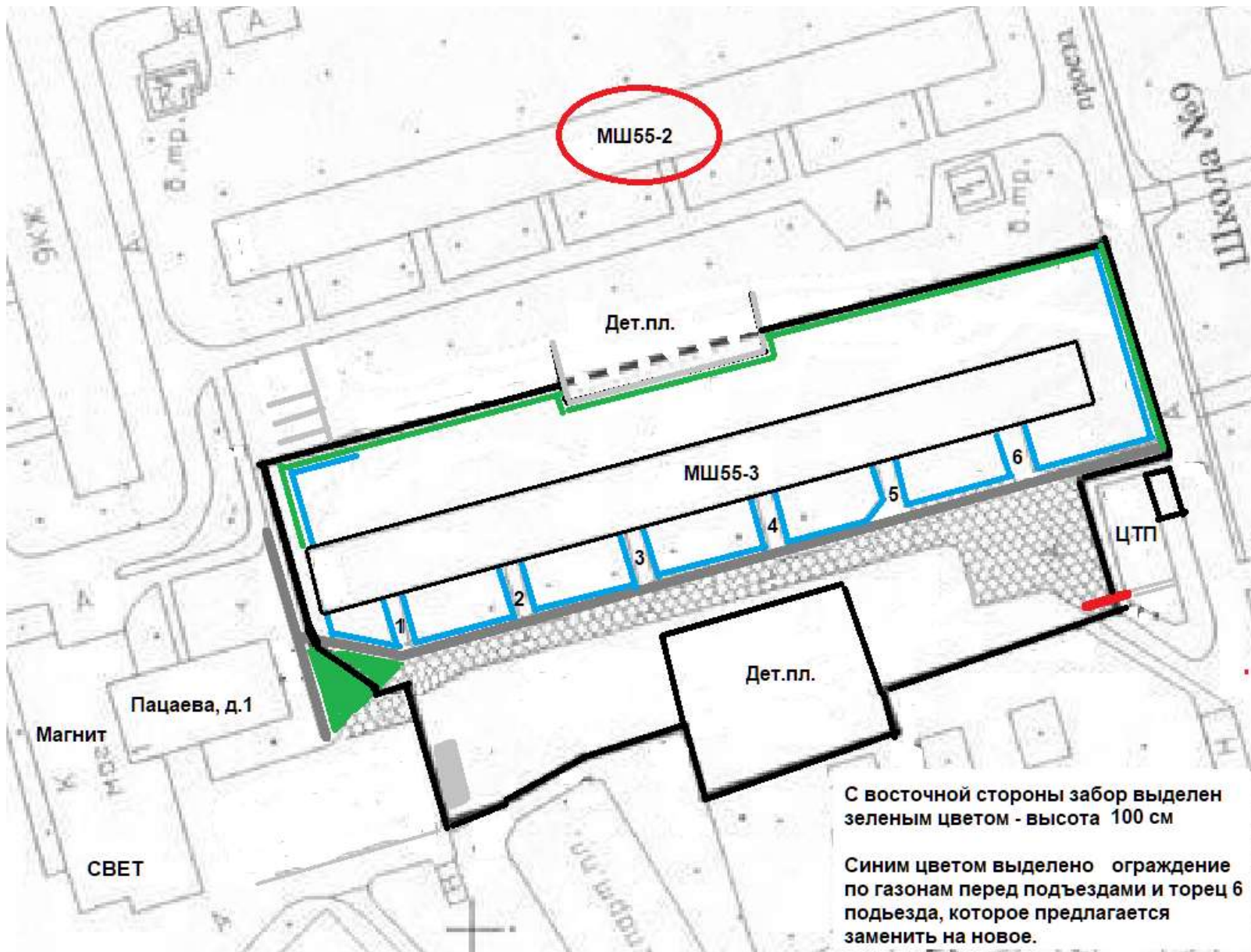
Однако установка бытового кондиционера в большинстве случаев не требует переустройства, реконструкции или перепланировки помещения. Соответственно не требуется и разрешения со стороны органов власти.

Вместе с тем, во избежание нарушения прав других жильцов в многоквартирном доме (превышение допустимого уровня шума, неправильный отвод конденсата) бытовой кондиционер должен быть установлен в соответствии со специальными техническими нормами и правилами (например, СП 73.13330.2012. Свод правил. Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/17), СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 26.06.2003 № 115), постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Также следует учитывать, что фасад здания как ограждающая несущая конструкция является общим имуществом многоквартирного жилого дома (п. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 244 ГК РФ).

Согласно ст. 246 Гражданского кодекса РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению ее участников.

Таким образом, во избежание нарушения прав и законных интересов собственников, предлагается дать разрешение на использование фасада дома для монтажа в квартирах бытовых кондиционеров в соответствии с предлагаемым Правилами.



На утверждение собственников дома 55 к.3 выносится вариант ограждения придомовой территории с восточной стороны дома на границе придомовой территории с домом 55 к.2.

Предлагается установить металлический забор высотой 100 см, такой же как на нашей детской площадке, а также у дома Пацаева, 1.

По границе будут высажены кустарники.

Причина установки ограждения: постоянный выгул собак под окнами, ходят прямо по высаженным жителями зеленым насаждениям, цветам, ломают кустарники, пьяные граждане совершают естественные надобности. Был случай попытки спиливания елки (1 подъезд), в кустах бомжи устраивают лежбища в летний период. Жители дома, чьи окна выходят на восточную сторону (1,2 этажи) хотели бы высадить цветы, кустарники,

С восточной стороны забор выделен зеленым цветом - высота 100 см

Синим цветом выделено ограждение по газонам перед подъездами и торец 6 подъезда, которое предлагается заменить на новое.

благоустроить территорию, но из-за вышеперечисленных причин не готовы смотреть как их труд будет затоптан.

По замене ограждений газонов перед подъездами. Заборчикам уже более 15 лет, имеют не очень приглядный вид, от времени местами проржавели детали, местами отвалились.

РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВЕЛОСИПЕДАМ

Вопрос по организации стоянок для велосипедов внесен по просьбе собственников. Количество велосипедов значительно увеличилось, их оставляют где придется – на крыльце подъезда, у лавочки, у ограждения газона.

Возникла необходимость установить места, где вы можете оставить свой транспорт. Есть стоянки на количество более 5, есть приспособления на 1-3 велосипеда.

Если вопрос будет принят собственниками, то Правление ТСЖ рассмотрит все приемлемые варианты определения мест для велосипедов перед подъездами.

Актуализированы правила обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

В Жилищный кодекс и Закон о газоснабжении, а также ряд подзаконных актов внесли поправки, касающиеся предоставления коммунальной услуги по газоснабжению и обслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ВДГО и ВКГО):

- с 1 сентября функции по техобслуживанию и ремонту ВДГО и ВКГО переданы газораспределительным организациям (ГРО). **У нас это АО «МОСОБЛГАЗ»**
- с 1 сентября для всех УК и ТСЖ, появляется **обязанность заключить договор о техобслуживании и ремонте ВДГО со специализированной организацией**, определенной Законом о газоснабжении и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техобслуживанию и ремонту ВДГО
- аналогичная обязанность, только в отношении ВКГО, предусматривается для потребителей-граждан. Они могут заключать договоры каждый самостоятельно, а **могут определить на ОСС лицо, которое заключит один договор на техобслуживание и ремонт ВКГО от имени всех собственников и нанимателей в доме**. Договоры на ТО и ремонт ВКГО, заключенные до 1 сентября 2023 г., будут действовать до их прекращения или расторжения, но не позднее 1 января 2024 года.
- размер платы за техобслуживание и ремонт будет рассчитываться самой специализированной организацией на основании методики Минстроя России;

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПОЛОЖИТЬ ЧАСТЬ СВОБОДНЫХ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ СО СПЕЦ.СЧЕТА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТИТ.

1. По состоянию на 01.09.2023г. на спец счете № 40705810901540000002 в Банке ВТБ (ПАО) размещено 7 349 302,58 рублей. В среднем в месяц собственники оплачивают 150 000 руб. До 31.12.2023 года планируется перечислит на спец счет еще 450 000 руб. ИТОГО **7 799 302,58 руб.**
2. В ближайшее время никаких работ по капитальному ремонту общего имущества не планируется. В 2030 году наступит срок эксплуатации лифтов, т.е. потребуются их замена. Для этого потребуется минимум 15-18 млн. руб. За 2022 год на спец. счет перечислено **1 503 881,01 руб.**, в этом году за счет увеличения тарифа до 14 руб. с кв. м по плану **1 832 359,2 руб.** (без учета должников). За шесть лет может быть собрано не менее 9 млн руб. Таким образом, к замене лифтов мы придем с суммой приблизительно 16 млн. руб.
3. Однако следует заметить, что надо учитывать форс-мажор, когда могут потребоваться средства на аварийные работы.
4. Таким образом, размещение свободных средств на специальном депозите позволит нам увеличить сумму накоплений на спец счете. Так сумма в 4 млн. руб. на депозите «Универсальный» (7,6% годовая ставка) даст доход в сумме почти 300 000 руб. за год.
5. Депозит предлагается открыть в ВТБ банке, где открыт спец. счет на КР.

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ! Что полученный доход будет размещен на спец счете по окончании срока депозита и может быть использован исключительно на работы по капитальному ремонту на основании решения общего собрания собственников.