

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО**  
**собственникам помещений в гаражном комплексе**

**I. Финансовые возможности Товарищества**  
**для выполнения принятых на себя обязательств по эксплуатации гаражного комплекса**

Настоящим ТСЖ «ЖК «Парковый» доводит до сведения всех собственников машиномест следующую информацию.

Гаражный комплекс (далее по тексту – гараж-стоянка) является законченным строительством объектом, что подтверждается Актом от 29.09.2005 г. приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительством объекта, утверждённым постановлением Главы Красногорского района Московской области от 05.10.2005 г. № 2874/10 «Об утверждении акта приёмочной комиссии по приёмке в эксплуатацию гаража-стоянки по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул.Школьная, дом 9А».

Согласно подпункту 16 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ застройщиком является физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства.

Застройщиком гаражного комплекса является Общество с ограниченной ответственностью «САБТЕРРА» (далее по тексту – ООО «САБТЕРРА») в соответствии с Разрешением на строительство от 20 января 2003 г. за № 22, утверждённым Главой Красногорского района 20.01.2003 г.

Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком ГУП «Моспроект-3» Архитектурная проектная мастерская № 2, выполнившим все разделы документации.

В соответствии с частью 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ ООО «САБТЕРРА» организует и координирует работы по строительству объекта капитального строительства (гаражный комплекс), обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе строительства гаражного комплекса и несёт ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

ТСЖ «ЖК «Парковый» является некоммерческой организацией, под управлением которой находится комплекс недвижимого имущества, в том числе гаражный комплекс, расположенный по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул.Школьная, дом 9А.

Согласно Акту приёма-передачи от 05.10.2005 г. после завершения строительства гаражного комплекса и его приёмки в эксплуатацию учредитель-застройщик ООО «САБТЕРРА» передаёт ТСЖ «ЖК «Парковый» гаражный комплекс для осуществления деятельности по содержанию и сохранению недвижимости и для обеспечения его надлежащего санитарного и технического состояния, для управления и обеспечения эксплуатации.

ТСЖ «ЖК «Парковый» не несёт ответственности за недостатки, вызванные ненадлежащим качеством строительства гаражного комплекса, за несоблюдение требований проектной документации и технических регламентов организациями, осуществляющими данный вид работ.

ТСЖ «ЖК «Парковый» в рамках Сметы доходов и расходов в части Гаражного комплекса обеспечивает надлежащее содержание и ремонт общего имущества в гаражном комплексе своевременно и в полном объеме, а именно:

1. Организация эксплуатации, санитарное содержание, техническое обслуживание, включая диспетчерское и аварийное, осмотры, текущий ремонт, уборка мест общего пользования, уборка мест прилегающей территории, уход за зелёными насаждениями.

2. Собственники помещений, расположенных в гараже-стоянке, получают коммунальные услуги в полном объеме в соответствии с Договором энергоснабжения, заключённым ТСЖ «ЖК «Парковый» с АО «Мосэнергосбыт». В гараже-стоянке установлен прибор учёта (расчётный счётчик) для учёта электроэнергии в гаражном комплексе, по показаниям которого ресурсоснабжающая организация осуществляет расчёт размера платы за коммунальную услугу.

3. Собственники помещений, расположенных в гараже-стоянке, в полном объеме получают услуги по обеспечению контрольно-пропускного режима на территорию гаражного комплекса в соответствии с Договором возмездного оказания услуг.

<i>Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в гаражном комплексе</i>	<i>Период действия</i>
1 300,00 (Одна тысяча триста) рублей за одно машиноместо в месяц	01 июня 2014 год – 30 апреля 2018 год
1 200,00 (Одна тысяча двести) рублей за одно машиноместо в месяц	01 мая 2018 год – 30 апреля 2020 год
1 300,00 (Одна тысяча триста) рублей за одно машиноместо в месяц	01 мая 2020 год – 30 апреля 2024 год
1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей за одно машиноместо в месяц	01 мая 2024 год – по настоящее время

Количество машиномест в гаражном комплексе – 514.

1 300,00 рублей умножить на 514 машиномест = **668 200,00 рублей в месяц** ⇒

такими должны быть ежемесячные поступления за содержание и ремонт общего имущества в гаражном комплексе при стопроцентной ежемесячной оплате всеми собственниками машиномест.

**257 200,00 рублей в месяц** – затраты на обеспечение контрольно-пропускного режима на территорию гаражного комплекса (средняя цена за последние пять лет).

Если бы в месяц поступления составляли все 668 200 рублей, то это 38,49% от ежемесячной суммы взносов всех собственников машиномест.

**411 000,00 рублей в месяц** остаётся на оплату электроэнергии, мелкий текущий ремонт гаража, материалы для содержания гаража, обслуживание системы пожарной безопасности, заработную плату работникам Товарищества и прочие расходы (Отчёты об исполнении смет доходов и расходов Товарищества за соответствующий год опубликованы на сайте [www.shkolnaya7911.ru](http://www.shkolnaya7911.ru)).

И у нас всегда есть должники, с которых задолженность взыскивается в судебном порядке. Это занимает много времени... Но сейчас не об этом.

Для примера.

В Смете доходов и расходов ТСЖ «ЖК «Парковый» на 2023 год в части Гаражного комплекса на ремонтные работы в гараже-стоянке предусмотрены 328 000,00 (Триста двадцать восемь тысяч) рублей. Из них 157 870,00 рублей израсходованы на покупку огнетушителей в целях выполнения требований правил пожарной безопасности.

**Таким образом, исходя из тех финансовых возможностей, которые имеет Правление Товарищества, ТСЖ «ЖК «Парковый» добросовестно выполняет принятые на себя обязательства по эксплуатации гаражного комплекса.**

## **II. Предложения Товарищества собственникам машиномест о формировании фонда на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки, о проведении работ по гидроизоляции здания**

Собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества в силу статьи 210 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со статьей 249 Гражданского кодекса РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Протечка воды в разных местах здания является основным дефектом гаражного комплекса. Вода протекает через деформационные швы здания и в местах примыкания кровли к вентиляционным шахтам. На сегодняшний день очевидна причина этих протечек – некачественная гидроизоляция здания при его застройке либо отсутствие гидроизоляции вообще.

Правлением ТСЖ «ЖК «Парковый» каждый год в Смете доходов и расходов Товарищества в части Гаражного комплекса предусматривается статья расходов «Текущий ремонт гаражного комплекса».

Проанализировав Сметы и Отчёты за последние восемь лет, можно прийти к выводу о том, что тариф в размере 1200–1300–1500 рублей в месяц за одно машиноместо содержит постоянные (обязательные) издержки на содержание общего имущества в гаражном комплексе, на услуги и работы по управлению гаражным комплексом. Денежных средств по статье «Текущий ремонт гаражного комплекса» хватает на устранение протечек косметическими мерами.

Для проведения капитального ремонта гаражного комплекса (оборудование отливов в местах примыкания стены полузаглубленного гаражного комплекса с землёй, чтобы вода не попадала вовнутрь гаража-стоянки и не разрушала стены здания; для гидроизоляции деформационных швов гаражного комплекса и мест примыкания кровли к вентиляционным шахтам; для проведения ремонтно-восстановительных работ вентиляционного оборудования) требуется создание резервного фонда на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки за счёт средств собственников помещений гаражного комплекса, установлении минимального размера ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки (по аналогии с формированием фонда капитального ремонта общего имущества для многоквартирных домов).

На сегодняшний день резервный фонд на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки не предусмотрен, ежемесячные взносы от собственников помещений гаражного комплекса на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки отсутствуют.

➤ В 2021 году Правлением Товарищества было проведено Общее собрание собственников помещений в гаражном комплексе по вопросам формирования фонда капитального ремонта общего имущества гаража-стоянки за счёт средств собственников помещений гаражного комплекса, установления размера ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки.

➤ В 2022 году Правлением Товарищества было проведено Общее собрание собственников помещений в гаражном комплексе по вопросу проведения работ по гидроизоляции здания за счёт средств специального фонда, сформированного из ежемесячных взносов собственников помещений в гаражном комплексе за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2025 г. (36 месяцев) в размере 2 345,00 рублей.

В 2022 году стоимость проведения работ по гидроизоляции здания (с демонтажем асфальтового покрытия) составляла 43 375 000,00 рублей.

**Собственниками помещений в гаражном комплексе не принято ни одно предложение Правления ТСЖ «ЖК «Парковый» о проведении тех или иных работ в гараже-стоянке.**

**III. Предложения Товарищества о создании нового юридического лица  
ТСН «Гаражный комплекс «Школьная, 9А»  
с целью самостоятельного управления гаражным комплексом**

В 2021 году и в 2022 году по инициативе собственников машиномест были проведены Общие собрания собственников помещений в гараже-стоянке по вопросу выбора способа управления гаражным комплексом – создание Товарищества собственников недвижимости «Гаражный комплекс «Школьная, 9А» с целью самостоятельного управления гаражным комплексом.

Собственниками помещений в гаражном комплексе не принято ни одно предложение собственников машиномест о выборе способа управления гаражным комплексом – создание ТСН «Гаражный комплекс «Школьная, 9А».

Недостатки, вызванные ненадлежащим качеством строительства гаражного комплекса, несоблюдение требований проектной документации и технических регламентов организациями, осуществляющими данный вид работ, а также халатное отношение собственников помещений в гаражном комплексе к своему имуществу привели здание в то состояние, в котором оно сейчас находится.

**IV. Предложение Товарищества (повторно)  
о формировании фонда капитального ремонта общего имущества гаража-стоянки  
за счёт средств собственников помещений гаражного комплекса  
и об установлении размера ежемесячных взносов на капитальный ремонт  
общего имущества гаража-стоянки**

В ближайшее время Правлением ТСЖ «ЖК «Парковый» будет инициировано Общее собрание собственников помещений в гаражном комплексе по вопросу формирования фонда капитального ремонта общего имущества гаража-стоянки и об установлении размера ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки.

Уведомления о проведении Общего собрания в форме очно-заочного голосования будут размещены на информационных стендах на всех контрольно-пропускных пунктах в гараже-стоянке и опубликовано на сайте Товарищества.

Бюллетени очно-заочного голосования будут направлены на адрес электронной почты тем собственникам помещений, которые передали свои адреса электронной почты в офис Товарищества, а также бланк Бюллетеня можно будет получить на каждом контрольно-пропускном пункте в гараже-стоянке.

В Бюллетене будет поставлен следующий вопрос для голосования:

**Создать фонд капитального ремонта общего имущества гаража-стоянки, средствами которого будут распоряжаться собственники помещений в гаражном комплексе, и установить размер ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки – 2 500,00 (Две тысячи пятьсот) рублей за одно машиноместо.**

ЗА       ПРОТИВ       ВОЗДЕРЖАЛСЯ

- количество машиномест в гаражном комплексе – 514
- плата за содержание и ремонт общего имущества в гаражном комплексе, за услуги и работы по управлению гаражным комплексом не отменяется (1 500,00 рублей в месяц за одно машиноместо) в случае создания фонда капитального ремонта общего имущества гаража-стоянки, средствами которого будут распоряжаться собственники помещений в гаражном комплексе, и установления ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества гаража-стоянки в размере 2 500,00 рублей за одно машиноместо.