

1. Вопрос 3. Принятие нежилых помещений (подвал, пом. I, комн. 6, 18, 19, 65-73, 75-95) в состав общего имущества на праве общей долевой собственности собственников помещений МКД по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 11, корп. 1 (приложение № 1).

Помещения перечислены в Приложении № 1. Данные помещения находятся в собственности г. Москвы. ТСЖ обращалось к городу уже много раз по вопросу о передаче данных помещений в собственность владельцам машиномест Паркинга.

Москва очень долгое время (более 5 лет) тянула с решением этого вопроса и наконец в 2026г. решила на данную передачу, но порядок передачи помещений поменялся в 2026г. и теперь решается через голосование на ОСС. Поэтому данный вопрос и выносится на голосование. Необходимо голосовать за принятие данных помещений, которые фактически являются неотъемлемой частью Паркинга, так как мы опасаемся, что в противном случае Москва может выставить данные помещения на торги.

Вопрос 4. Определение порядка финансирования содержания и ремонта, дополнительных услуг (пропускная система, коммунальные ресурсы и т.п.) из расчета площадей помещений в подземном паркинге по адресам: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 11, корп. 1, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 11, корп. 2, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 11, корп. 3, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 11, корп. 4 и возложение этих расходов на собственников машиномест по данным адресам.

Вопрос 5. Образование подземного паркинга жилого комплекса по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 11, корпуса 1, 2, 3 и 4 как единого объекта недвижимости из помещений общего пользования паркинга (проезды, пандусы, технические и иные общие помещения), его государственный кадастровый учет и государственная регистрация в Росреестре с присвоением адреса: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 11, строение или сооружение с номером, который присвоит уполномоченный орган города Москвы, с сохранением права собственности на машино-места и иные нежилые помещения паркинга за их собственниками, с сохранением границ и площади этих объектов и внесением в Росреестр сведений о расположении этих объектов в едином подземном паркинге и об их адресе по адресу этого паркинга.

Вопрос 6. Согласие собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, район Раменки, Мичуринский проспект, д. 11, корп. 1 на учет части паркинга с адресом корпуса 1 в составе единого подземного паркинга, отдельно от жилой части корпуса 1, при условии таких же решений собственников корпусов № 2, № 3, № 4.

Вопрос 7. Оформление помещений общего пользования подземного паркинга общей долевой собственностью собственников машино-мест и иных нежилых помещений паркинга корпусов № 1, № 2, № 3, № 4 с определением доли каждого пропорционально площади его помещений в паркинге.

Вопрос 8. Утверждение лица, которое уполномочено действовать от имени всех собственников помещений корпуса № 1 по образованию единого подземного паркинга и его регистрации в Росреестре, в том числе обращаться за присвоением адреса, заказывать кадастровые работы и технический план, подавать заявления об учете паркинга и об изменении адреса и расположения машино-мест и иных нежилых помещений, получать документы, и при необходимости, обращаться в суд - Председатель Правления ТСЖ «Колизей» - Попов Сергей Робертович.

Вопрос 9. Подача заявления о государственном кадастровом учете единого подземного паркинга после принятия решений по этой группе вопросов общими собраниями собственников корпусов № 1, № 2, № 3, № 4.

Вопрос 10. Отнесение расходов на оформление единого подземного паркинга, включая выписки из ЕГРН, кадастровые работы, технический план, государственную пошлину и расходов на обращение в суд - на средства содержания подземного паркинга.

Вопросы с 4 по 10 касаются того, что нам нужно привести в соответствие фактически существующий порядок содержания, ремонта и снабжения коммунальными ресурсами собственниками машиномест Паркинга с юридическим статусом мест общего пользования (помещений Паркинга). Для собственников машиномест, для собственников жилых помещений и собственников нежилых помещений 1-го этажа в порядке оплаты, суммах - ничего не меняется. Все эти помещения и так учитываются во всех расчётах и сметах. Изначально мы принимали паркинг как отдельную хозяйственную единицу, так было изначально с момента создания ТСЖ - технологически и финансово Надземная часть наших корпусов и зона паркинга никак не связаны. Затем Москва стала считать пространство паркинга под каждым корпусом, как часть этого корпуса. Задача стоит в том, чтобы сейчас мы юридически закрепили ту систему, которая у нас существовала всегда фактически: жилая часть отдельно, паркинг отдельно.

Вопрос 11. Принятие решения о необходимости проведения мероприятий по устранению технологических дефектов фасадов многоквартирных домов, возведенных с применением технологии облегченной кирпичной кладки, выявленных в ходе эксплуатации в соответствии с постановлением Правительства № 406 от 05.03.2024 года в корпусе № 1 за счет бюджета г. Москвы.

Вопрос 12. Утверждение лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по устранению технологических дефектов фасадов многоквартирных домов, возведенных с применением технологии облегченной кирпичной кладки, выявленных в ходе эксплуатации в соответствии с постановлением Правительства № 406 от 05.03.2024 года в корпусе № 1, в том числе подписывать любые документы, необходимые для реализации указанных мероприятий: Председатель Правления ТСЖ «Колизей» - Попов Сергей Робертович.

11 и 12 вопрос относятся к осуществлению ремонта фасада корпуса за счет средств (не средства нашей сметы и не средства капитального ремонта), выделяемых Москвой на ремонт фасадов домов подобного типа как наш, под которые Москва делает отдельное постановление (в случае с корпусом № 1 такой ремонт проводился уже 15 лет назад). Ваш корпус (№ 1) указан в программе ремонтов, подпадающих под условия данного постановления со сроком проведения работ с 2027 года.

Вопрос 13. Утверждение требований к остеклению балконов и лоджий, примыкающих к квартирам в корпусе № 1 (приложение № 2).

Данный вопрос связан с легализацией существующей схемы остекления балконов и лоджий в наших корпусах и порядка требований к такому остеклению, прописанному на сайте ТСЖ в разделе «Информация»:

Требования к остеклению балконов и лоджий

В целях сохранения единого архитектурного и эстетического облика многоквартирных домов ТСЖ «Колизей» утверждены следующие требования к остеклению лоджий, примыкающих к квартирам:

— цвет рам остекления – белый

— Количество секций рам остекления: со 2-го по 3-й этаж: прямая лоджия – 4 фронтальных, с 3-го по 17-й этаж: прямая лоджия – 4 фронтальных, полукруглая лоджия – 8 шт.

Решение данного вопроса необходимо для того, чтобы предвосхитить возможные претензии и штрафы со стороны МосЖилИнспекции (Собрание утвердит правомерность фактического остекления балконов и лоджий в наших корпусах).

Вопрос 14. Принятие решения о необходимости проведения капитального ремонта приквартирных холлов, лифтовых холлов, переходных балконов, тамбуров и аварийной лестницы (2-18 этаж) в корпусе № 1 - за счет средств фонда капитального ремонта (ФКР).

Вопрос 15. Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и работ по капитальному ремонту приквартирных холлов, лифтовых холлов, переходных балконов, тамбуров и аварийной лестницы (2-18 этаж) в корпусе № 1 - 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.

Вопрос 16. Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту приквартирных холлов, лифтовых холлов, переходных балконов, тамбуров и аварийной лестницы (2-18 этаж) в корпусе № 1 (приложение № 3).

Вопрос 17. Принятие решения об отказе осуществления «Строительного контроля» при проведении капитального ремонта приквартирных холлов, лифтовых холлов, переходных балконов, тамбуров и аварийной лестницы (2-18 этаж) в корпусе № 1.

Вопрос 18. Утверждение источника финансирования капитального приквартирных холлов, лифтовых холлов, переходных балконов, тамбуров и аварийной лестницы (2-18 этаж) в корпусе № 1: спецсчёт ТСЖ «Колизей» в ПАО «Сбербанк России».

Вопрос 19. Утверждение лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключать договора строительного подряда по капитальному ремонту: Председатель Правления ТСЖ «Колизей» - Попов Сергей Робертович.

Вопрос 20. Утверждение лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты: Председатель Правления ТСЖ «Колизей» - Попов Сергей Робертович.

Вопросы 14-20: стандартная процедура выделения средств на проведение капитального ремонта в подъездах корпуса за счет средств ФКР. Перечень работ указан в приложении № 3.

Вопрос 21. Принятие решения о необходимости проведения работ по благоустройству территории по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 11, корп.1,2,3,4, а именно: замена асфальтового покрытия, бордюрного камня, тротуарной плитки.

Вопрос связан с получением решения ОСС для проведения дальнейших обращений в Управу района Раменки и Префектуру ЗАО с целью включения территории ТСЖ Колизей в план по капитальному ремонту всех покрытий в нашем дворе. В любом случае мы продолжаем осуществлять подачу заявок для капитального ремонта дворовых территорий за счет бюджета г. Москвы.

Вопрос 22. Принятие решения о необходимости проведения капитального ремонта асфальтового покрытия, тротуарной плитки и бордюрного камня дворовой территории и проезжей части дорог - за счет сбора целевых взносов собственников помещений МКД по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д.11, корпуса № 1, № 2, № 3, № 4.

Вопрос 23. Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и работ по капитальному ремонту асфальтового покрытия, тротуарной плитки и бордюрного камня дворовой территории и проезжей части дорог из расчета на 1 кв. метр площади собственности – 835 (восемьсот тридцать пять) рублей, утверждение разового сбора в размере 835 руб./кв.м.

Вопрос 24. Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту асфальтового покрытия, тротуарной плитки и бордюрного камня дворовой территории и проезжей части дорог (приложение № 4).

В настоящий момент ситуация такова, что в течении последних 5 лет наши обращения во все органы ЖКХ г.Москвы, отвечающие за проведение подобных работ, получили отрицательные ответы. В том числе наши обращения на имя Мэра г.Москвы и депутатский запрос на имя Мэра от Государственной думы РФ.

В связи с этим, отвечая на обращения собственников наших корпусов, были проведены работы по изучению вопроса о коммерческой замене покрытий на территории ТСЖ. Это отражено в вопросах (22-24) к голосованию, исходя из общей площади помещений (квартиры, машиноместа, нежилые помещения 1-го этажа) собственников - 81724,44 кв.м. Примерная сумма для осуществления полного комплекса работ – 68 млн. руб. Данная сумма появилась на основе нескольких рассмотренных предложений подрядчиков и актуальна на сентябрь 2026г. В случае положительного решения данного вопроса по голосованию, возможный срок начала осуществления работ - апрель 2027г.

Вопрос 25. Принятие решения о необходимости проведения установки системы видеонаблюдения на детских площадках - за счет сбора целевых взносов собственников помещений МКД по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д.11, корпуса № 1, № 2, № 3, № 4.

Вопрос 26. Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и работ по установке системы видеонаблюдения на детских площадках из расчета на 1 кв. метр площади собственности – 12 (двенадцать) рублей, утверждение разового сбора в размере 12 руб./кв.м.

Вопросы 25-26 связаны с обращениями собственников о необходимости установки системы видеонаблюдения на 5-ти детских площадках. Почему вопрос выделен в отдельное голосование: ввиду того, что внутренняя часть двора нашего Комплекса не электрофицирована (освещение двора осуществляется городом и только по графику подачи энергии в темное время суток), необходимо проведение затратных земляных работ по подведению электроэнергии для работы камер наблюдения (4 камеры для детских площадок напротив 4-х корпусов + 2 камеры для центральной детской площадки) от источников в подземном паркинге. Это отражено в вопросах (25-26) к голосованию, исходя из общей площади помещений (квартиры, машиноместа, нежилые помещения 1-го этажа) собственников - 81724,44 кв.м. Примерная сумма для осуществления полного комплекса работ - 980тыс.руб.

Вопрос 27. Утверждение сроков проведения капитального ремонта асфальтового покрытия, тротуарной плитки и бордюрного камня дворовой территории и проезжей части дорог, капитального ремонта приквартирных холлов, лифтовых холлов, переходных балконов, тамбуров и аварийной лестницы (2-18 этаж) в корпусе № 1, проведения установки системы видеонаблюдения на детских площадках: в течение 2027 года.

Стандартный вопрос для утверждения сроков проведения работ и никак не влияющий на вопрос согласия или не согласия с каждым отдельным вопросом голосования по проведению отдельного вида работ.