

Информация
по общему собранию собственников недвижимости многоквартирного дома,
проходящему в период с 27.04.2022г. по 10.06.2022г.

г. Москва

«27» апреля 2022 г.

Общее собрание собственников по адресу: г. Москва, Академика Королева, д. 10, проводится в очной форме – 27.04.2022г., в 4 секции.

Инициатором проведения общего собрания собственников помещений является Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Седьмое небо» (ОГРН 1177746119308).

Регистрация: с 19.30 МСК

Начало собрания: 20.00 по МСК

Окончание собрания: 23.00 по МСК.

Площадь жилых помещений (квартиры) - 40 896,50 кв.м.

Площадь нежилых помещений (офисы) - 5 366,90 кв.м.

Площадь нежилых помещений (гараж) - 8 270,70 кв.м.

ИТОГО: -54 534,10 кв.м.

ПОВЕСТКА ДНЯ Общего собрания собственников недвижимости:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение плана работ по капитальному ремонту общедомового имущества на 2022 г.
3. О передаче во временное возмездное пользование нежилые помещения, являющиеся частью общедомового имущества (по заявлению собственника кв.307), с последующим использованием полученных денежных средств на ежемесячное покрытие коммунальных платежей по электроэнергии на ОДН.
4. О передаче жителям во временное возмездное пользование части мест общего пользования на паркинге РЗ для использования под кладовки.
5. Утверждение проекта въездной зоны со стороны ул. 1-ая Останкинская, предусматривающего обустройство отдельного въезда и выезда с территории
6. Избрание счетной комиссии

По вопросу 1. Избрание председателя собрания и секретаря собрания было предложено:

Избрать председателем собрания – Иванчикову И.А.

Избрать секретарем собрания – Олейник И.Э.

По вопросу 2. Утверждение плана работ по капитальному ремонту общедомового имущества на 2022 г.

Выступил главный инженер Ещенко В.М., который сказал, что с планом выполненных работ капитального характера за 2021 г. можно ознакомиться из Отчета ТСН «7 небо», размещенным на сайте ТСН, в чате дома и на информационных досках в секциях. Также для утверждения подготовлен план работ капитального характера, планируемых к проведению с использованием средств фонда капитального ремонта в 2022г. (Приложение 2).

В летний период 2022 г. продолжим выполнение оставшихся капитальных работ по замене гидроизоляции и плиточного покрытия за секциям 6-7 со стороны Управы с мая до

июня 2022г. После окончания всех видов работ, а также восстановления поврежденных во время стройки гранитных парапетов и колонн, с подрядчиком будет произведен окончательный расчет.

Планируем замену плиточного покрытия на главном въезде площадью 390 кв.м.

Также предлагается продолжить работы по восстановлению кровельного покрытия, провести ремонт и замену воронок ливневой канализации на крышах секций 5-6-7, а также восстановить штукатурку и покраску стен техэтажей, выходящих на кровлю.

Кроме того, планируем продолжить работы по замене противопожарных дверей на переходных балконах, которые не подлежат ремонту из-за серьезных разрушений (в 2021г. заменили 10 дверей).

Планируемые капитальные работы по ИТП: замена контролера для управления системой отопления и ГВС, химическая промывка теплообменника системы тепловой вентиляции, устройство аварийной перемычки на трубах подачи теплоносителя (по предписанию ПАО МОЭК), замена части задвижек, ремонт арматуры

Планируемые капитальные работы по лифтовому оборудованию, которые необходимо провести согласно Актов периодического технического освидетельствования лифтов от 09.12.2021г.: замена цепи противовеса в секциях №№3,4; ремонт лебедки в секции № 6; замена тросов и канатоведущего шкива в секции №1,7; регулировка направляющих лифтовых шахт во всех секциях.

По жалобе собственника поднят вопрос о восстановлении декоративного освещения фасада с наружной стороны секций, выходящих на улицу Валентины Леонтьевой. Восстановление этого освещения потребует затрат в размере 250 000 рублей (т.к. работы будут проводиться с использованием вышки, замене подлежат лампы в количестве 100 шт, и электропроводка с элементами креплений). Также увеличатся постоянные расходы на э/э на ОДН.

На Ваше усмотрение. предлагаем провести голосование по этому вопросу, т.к. восстановление декоративного освещения по наружному фасаду секций требует приличной затраты, а видеть это освещение будут редкие прохожие, не являющиеся жителями нашего дома.

При этом, декоративное освещение на внутренней территории практически полностью восстановлено (осталось осветить секцию №5) и будет поддерживаться в рабочем состоянии.

Все виды работ описаны в таблицах Приложениях №1,2 к материалам собрания, с которыми можно ознакомиться на сайте ТСН.

По вопросу 3. О передаче во временное возмездное пользование нежилые помещения, являющиеся частью общедомового имущества (по заявлению собственника кв.307), с последующим использованием полученных денежных средств на ежемесячное покрытие коммунальных платежей по электроэнергии на ОДН.

Выступила Председатель правления ТСН Иванчикова И.А., которая сказала, что в правление ТСН поступило заявление от собственника квартиры № 307, о передаче ему во временное пользование нежилых помещений на 23 этаже, расположенных над его квартирой для личных целей.

От имени собственника на собрании выступил его поверенный, который пояснил, что собственник кв.307 по профессии является доктором кардиологом, терапевтом и кандидатом медицинских наук., ведущим обширные научные исследования по профилактике и лечению сердечно-сосудистых заболеваний. Дополнительные площади необходимы для хранения научной литературы, написания научных трудов.

Попросил поддержать просьбу собственника кв.307 доктора Рязанова С.Л. о передаче ему во временное пользование нежилые помещения на 23 этаже: помещение №1-18,1 кв.м.;

помещение №2- 19,6 кв.м.; помещение – 3,3 кв.м. и часть террасы 113,7 кв.м. Арендную плату за помещения 1-3 предлагает 240 рублей за кв.м. в месяц.

Коммерческая аренда нежилых помещений применяется, как правило, к Обществам (ООО), индивидуальным предпринимателям, ведущим деятельность с целью получения доходов, прибыли. Рязанов С.Л. доходы от пользования испрашиваемыми нежилыми помещениями получать не будет, в связи с этим просит собственников утвердить муниципальные ставки аренды. Средняя цена кв.метра по Москве по результатам торгов при аренде нежилого помещения в зависимости от места нахождения составляет от 120 до 450 рублей за кв.м. в месяц.

За часть террасы предлагает арендную ставку до 200 рублей за кв.м. в месяц.

Учитывая, что сдача в аренду общедомовых площадей не только правомерна и законна, но желательна, ведь цель хорошего ТСН – снизить бремя содержания своего имущества со всех собственников. За счет средств, вырученных от аренды общего имущества, можно покрывать расходы на содержание и обслуживание комплекса, и коммунальные платежи.

Если собственники одобряют передачу во временное пользование, то между ТСН и Рязановым будет подписан договор аренды в котором будут предусмотрены все существенные условия (стороны, описание объекта аренды, размер арендной платы).

Просим проголосовать по вопросу передачи во временное пользование г-ну Рязанову С.Л. нежилые помещения на 23 этаже общей площадью в размере 41 кв.м. по цене 250 рублей за кв.м. в месяц, часть террасы площадью 113,7 кв.м. по ставке 200 рублей за кв.м. в месяц, с условием поддержания террасы(т.к. она является крышей здания) в эксплуатируемом состоянии, без устройства перегородок и перепланировок, без размещения предметов, которые могут нанести повреждения покрытию крыши. И при положительном решении, уполномочить ТСН на заключение договоров аренды.

По вопросу 4. Предоставление в аренду жителям мест общего пользования на паркинге РЗ для использования под кладовки.

На предыдущем собрании рассматривался вопрос (но решение не было принято) о сдаче в аренду нашим жителям для использования помещений мест общего пользования - ниши, расположенные вдоль стены паркинга РЗ со стороны ул. Валентины Леонтьевой, которые можно переоборудовать под кладовки путем установки перегородки с дверным проемом. В настоящее время на этих местах уже паркуются мотоциклы неизвестных жителей(фото на сайте).

Также есть возможность предоставить в аренду 2 помещения на РЗ (городской) площадью 61,6 м2 под хранение комплектов автомобильных колес, которые многие жители пытаются хранить в паркинге, тем самым нарушая требования пожарной безопасности, ряд статей ЖК РФ о захлавлении мест общего пользования и создавая неудобства своим соседям.. Учитывая вышеизложенное, выносим повторно на голосование вопрос о сдаче в аренду собственникам помещений мест общего пользования:

- под кладовки в количестве 17 штук (площадью каждое 4 кв.м.);
- под хранение комплектов колес (места на стеллажах)

По каждому объекту (помещению) под кладовки будет оформляться договор аренды и акт приема- передачи помещения с его описанием на следующих условиях: цена аренды 1 помещения под кладовку составит 3000 руб. в месяц. Оплата производится единовременно за весь период договора аренды, который заключается на 11 месяцев. Стоимость хранения комплекта колес-4000 руб. в год.

За счет средств, вырученных от аренды общего имущества, мы можем покрывать расходы на покупку основных средств, малоценных и быстроизнашивающихся предметов, благоустройство придомовой территории и т.д. сверх ставки техослуживания.

По вопросу 5. Утверждение проекта въездной зоны со стороны ул. 1-ая Останкинская, предусматривающего обустройство раздельного въезда и выезда с территории.

По предложению собственника на рассмотрение собственников представлен проект организации раздельного въезда – выезда с территории, который можно предусмотреть при ведении работ по замене разбитого плиточного покрытия на въезде и проведении работ по благоустройству. Преимущества такого решения:

- при въезде уменьшится количество машин и охране легче будет отследить машины, которые въезжают по заявкам, т.к. не будет заторов. Но при этом не будет площадки перед шлагбаумом для высадки пассажиров и места ожидания для такси. Просим рассмотреть предложенный проект. Голосование по этому вопросу проводится квалифицированным большинством. Кворум должен составить 2/3 голосов.

При принятии положительного решения необходимо будет приобрести и установить дополнительный шлагбаум и подключить его к системе Автомаршал с установкой дополнительных камер.

По вопросу 6: Избрание счетной комиссии

Были предложены следующие кандидатуры:

1. Ижко Виктор Евгеньевич (кв.56)
2. Олейник Ирина Эдуардовна(кв.130)
3. Смирнов Сергей Сергеевич (кв.273)