

Информация
Отчётного очного собрания членов ТСН многоквартирного дома.

г. Москва

«22» марта 2021 г.

Отчетное собрание членов ТСН «7 небо» по адресу: г.Москва, Академика Королева, д. 10, проводится в очной форме – 22.02.2021г., 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) в доме - 40907,90 кв.м.

Площадь нежилых помещений (офисы) - 5367,50 кв.м.

Площадь нежилых помещений (гараж) - 8270,70 кв.м.

ИТОГО: -54546,10 кв.м.

Согласно Акта № 1 от 22.03.2021 г. подсчета голосов отчетного собрания членов ТСН в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 10, проводимого в очной форме голосования, в счетную комиссию 22.03.2021г. поступило решений 11. Независимо от количества присутствующих, согласно ЖК РФ, собрание считается правомочным.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение годового отчета правления ТСН «7 небо» о финансово-хозяйственной деятельности в 2020г.
3. Утверждение заключения ревизионной комиссии о финансовой деятельности товарищества в 2020г.
4. Выбор ревизионной комиссии на новый 2-х годичный срок.
5. Утверждение сметы доходов и расходов и тарифа на содержание и текущий ремонт общедомового имущества на 2021г.
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.В.

По вопросу 2: Утверждение годового отчета правления ТСН «7 небо» о финансово-хозяйственной деятельности в 2020г.

Выступила Председатель правления Иванчикова И.А., которая доложила, что в отчетном периоде работа правления ТСН была направлена на выполнение задач, связанных с реализацией планов текущего ремонта и работ капитального характера, в соответствии с решениями общих собраний собственников нашего МКД за 2020 г.

В этих рамках выполнены следующие работы, отраженные в Отчете Правления за 2020 г. в **РАЗДЕЛЕ №3:**

- в целях подготовки ИТП к зимнему периоду, поддержания в работоспособном состоянии систем ГВС, ХВ: проведен капитальный ремонт теплообменников -7 шт., приобретены и подключены шкафы управления насосами КРНЗ «профи» - 3шт, проведена промывка трубопроводов систем отопления. В рамках текущего обслуживания: заменили автоматические спускники воздуха по стоякам отопления -30шт., краны D20,15-28 шт., краны трехходовые в ИТП- 8шт., выполняем работы по ремонту поэтажных регуляторов давления (замена ремкомплекта)- 26шт; восстановили дренажный насос на паркинге 3Р, частично заменили фановые трубы на крыше-6шт. Дом был сдан к отопительному сезону по Акту готовности в полном объеме;

- выполнили 1 этап строительных работ по замене кровли стилобата на верхнем паркинге со стороны офисных групп, работы велись согласно разработанного проекта. Для контроля за строительными

работами велся технический надзор по договору с лицензионной компанией ООО «Строительная экспертиза и технадзор». В летний период 2021г. планируем продолжить работы по замене оставшейся кровли стилобата (2 этап) и завершить их укладкой нового плиточного покрытия;

- восстановлены тепловые завесы на паркинге ЗР,1Р ;

- в рамках мероприятий по энергосбережению продолжилась работа по замене светильников в паркинге на светодиодные (в 2020 г. установлены -202 светильника.).

- продолжились работы по восстановлению видеонаблюдения на паркингах - приобретены 2 новых монитора и 1 видеорегистратор, а также цифровые камеры на паркинг -22 шт. и уличных- 7.

- на въезде установлена автоматизированная информационная система «PASS24» (заказ электронных пропусков и контроль за нахождением гостей на территории), подключены 160 квартир;

- проведены ремонтные работы на паркинге ЗР (ДГИ г. Москвы), в том числе:

- капитальные работы по гидроизоляции несущих стен и пола по внутреннему периметру;

- работы по укладке металлических крышек на дренажные лотки;

- установлены новые въездные ворота немецкой фирмы ALUTECH.

- проведены работы по восстановлению сплинкерного пожаротушения и вентиляции дымоудаления с подключением к общедомовой пожарной сигнализации;

- восстановлена работоспособность ливневой канализации, проведена очистка и вывоз грязи и ила - 3 бункера;

- проведен косметический ремонт стен и потолка на площади 2500 кв.м. (зачистка, штукатурка, шпаклевка, грунтовка, покраска). Несмотря на то, что эти работы не были запланированы, были проведены в необходимом объеме, что позволило привести паркинг в пригодное для эксплуатации состояние;

- проведены ремонтные работы на крышах 1,2 секций, частично на 3 секции. Пандемия и поздние сроки проведения собрания не позволили закончить эти работы в 2020г., продолжим в летний период 2021г.

- проведена закупка и производится замена пожарных шлангов на всем комплексе – 250 шт, огнетушителей - 50 шт.

- замена противопожарных дверей на технических этажах в кол-ве 14шт. В летний период эта работа продолжится.

- проведена ежегодная санитарно-техническая уборка всех мест общего пользования комплекса: сезонная промывка стеклянных козырьков входных групп, витражей, технических помещений, всех уровней паркинга;

- проведено благоустройство придомовой территории: покраска забора, восстановление плитки фасада по цоколю со стороны Управы, замена стеклянных козырьков на фасаде (вход в гостиницу -3шт, вход в Управу - 1шт.), замена 2 оконных рам на тех. этаже 7 секции, замена стеклопакетов на 4,6,5 секции, высадка рассады в вазоны;

- на детской площадке заменено резиновое покрытие;

- проведены культурные мероприятия к 1 сентября и поздравления детей с Новым годом.

Для организации управления и обслуживания комплекса нами приобретено следующие МТЦ: компьютеры в офис и диспетчерскую (для системы контроля доступа СКУД) и для охраны, 2 монитора в охрану, копир-принтер -сканер -факс КЕОСЕРА для офиса, машины поломоечные WGClean W60E- 2 шт, инструмент для строительных работ и работ связанных с обслуживанием комплекса.

Осуществлялось текущее обслуживание инженерных объектов и систем МКД согласно текущему бюджету Товарищества: выполнялись работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающие бесперебойную работу лифтового оборудования, систем электропитания, водоснабжения, водоотведения, по уборке мест общего пользования, вывозу мусора, дезинфекции и дератизации, по обеспечению пропускного режима и консьержной службы.

За отчетный период были жалобы от собственников нашего дома на сайт Мэра и в АТИ г.Москвы на ведение работ по замене стилобата, на наличие на территории строительного материала и строительной техники и т.д. Однако наложений штрафных санкций на ТСН со стороны контролирующих Госорганов не было, т.к. работы проводились в соответствии с решениями собраний собственников. Видимо цель этих жалоб не наладить работу, не помочь ТСН, а подорвать деятельность ТСН наложениями штрафов со стороны надзорных органов. При этом штрафы отразятся на всех собственниках и на работе ТСН в целом. Хотя по всем возникающим вопросам собственники могут обратиться в офис ТСН, либо к членам правления и решить эти вопросы непосредственно в доме, а не через сайты Мэра и органы прокуратуры.

Кроме того, в ТСН ведется работа с должниками за услуги ЖКХ. В рамках досудебной работы должникам направлялись СМС-сообщения, письма, а также налажена работы по взысканию долгов через судебные иски в адрес мирового судьи и в Останкинский районный суд. По крупному должнику ДГИ г. Москвы в 2020 г. судебная работа завершилась открытием исполнительного производства и поступлением 12.02.2021 г. на р/счет ТСН задолженности за 4 квартал 2019 г в размере 780680 руб. Начато судебное производство с ДГИ г.Москвы (по площади, которую занимает Управа Останкинского района) по взысканию задолженности за

1,2,3 квартал 2020г. При этом в 4 квартале 2020г. договор на содержание и обслуживание с Управой Останкинского района был заключен и оплата от Управы на наш счет за этот период поступила.

Судебное производство по иску ТСН к ЗАО УК «Капитал Инвест» об обязанности передать документы, связанные с управлением домом, завершилось подписанием Мирowego соглашения между ТСН и ЗАО УК «Капитал Инвест» с взысканием в пользу ТСН суммы в размере 901732,53 рублей, которую ТСН получило. Из этих средств 164 732,53 руб.- это возмещение недополученных доходов по льготам из Соцзащиты г. Москвы. В связи с тем, что ЗАО УК «Капитал Инвест» не передал в ТСН сведения по лицевым счетам собственников и по льготникам, правлением ТСН был заключен договор с Соцзащитой г. Москвы только с мая 2019 г. Несмотря на это ТСН за февраль-апрель 2019 г. льготы собственникам начислило, но возмещение из Соцзащиты не получило, поэтому эти недополученные доходы были в иске выставлены ЗАОУК «Капитал Инвест».

За истекший период Правление провело 10 заседаний, на которых рассмотрели вопросы, связанные с организацией работы ТСН, проведением конкурсов по поиску подрядчиков, приобретением техники и инвентаря, работа с обращениями собственников.

Финансовое положение складывается в соответствии с бюджетом (сметой) ТСН и представлен в **РАЗДЕЛЕ №6**.

Статья «ДОХОДЫ»

В гр.1 указаны плановые годовые доходы:

-с 01.01.2020 по 31.08.2020 по смете, утвержденной на ОСС от 22.01.2018 г. при тарифе на содержание и текущий ремонт общедомового имущества 54 руб./м2 для жилых помещений и 40 руб./м2 для нежилых помещений;

- с 01.09.2020 по 31.12.2020 по смете, утвержденной на ОСС от 24.08.2020 г. при тарифе на содержание и текущий ремонт общедомового имущества 57 руб./м2 для жилых помещений и 43 руб./м2 для нежилых помещений;

В гр.2 указаны годовые фактические начисления, в связи с корректировкой площадей собственников.

В гр.3 –отклонения между столбцом 2 и 1.

В гр.4- сальдо по статьям доходов на 01.01.2020 г.

В гр.5 -фактические поступления денежных средств по статьям.

В гр. 6 указаны отклонения между оплатами и начислениями. Это задолженность за жильцами на 31.12.2020 г.-16 031 384,13 руб. В начисления входят квитанции за декабрь 2020 г.-6 129 914,52 руб., но т.к. они выставлены в январе 2021 г., то оплата по ним от жильцов еще не поступила, а поступит в 2021 г. Таким образом фактическая задолженность за собственниками на 31.12.2020 г. составляет – 9 901 469,61 руб. , в т.ч. долг в фонд капремонта за период поступления средств на спецсчет ТСН-4 422 168,71 руб. и оставшийся долг за жителями, поступивший от Фонда капитального ремонта г. Москвы-787 993,62 руб.

Основные должники на конец 2020 г. и на дату проведения собрания за услуги ЖКХ: кв.2, кв.3, кв.7, кв.27, кв.28, кв.35, кв.36, кв.37, кв.69, кв.83, кв.85, кв.104, кв.126, кв.137, кв.144, кв.153, кв.165, кв.169, кв.185, кв.202, кв.240, кв.202, кв.240, кв.243, кв. 248, кв.261, кв.267, кв.274, кв.275, кв.299, кв.303, оф.5, оф.7 (Управа).

Кроме поступлений от жильцов за услуги ЖКХ в 2020 г. были дополнительные доходы:

-от ФКР г. Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы за период июль 2015-сентябрь 2019 г.;

-от УК Капитал Инвест -901 732,53 руб., из которых 164 732,53 руб. указаны по строке «Льготы»;

-от размещения средств на спецсчете капитального ремонта под проценты от неснижаемого остатка;

-от провайдеров интернет-услуг и телевидения. По проекту дома запланировано размещение оборудования провайдеров в специальном помещении, но за охрану этого оборудования и доступ к нему провайдеры ранее никогда не платили.

Задолженность за жильцами за услуги ЖКХ частично перекрыта за счет этих дополнительных доходов и взносов в резервный фонд.

Также сообщаем, что 23 собственника обратились в правление ТСН с Заявлением, о возврате/перерасчете средств резервного фонда на сумму 375306,08 руб. (стр.6 отчета), в связи с Решением Останкинского суда по иску Трайдакало Г. Г. о признании создания резервного фонда недействительным, т.к. вопрос о его создании не был включен первоначально в повестку дня собрания, а решался большинством собственников в процессе обсуждения на собрании.

Перерасчет за отопление 2020 г. будет небольшой, т.к. 2020 год был не на много теплее 2019 г. и будет возвращен жителям в течении 1 квартала 2021 г.

Для справки: Картина по перерасчету отопления за 2021 г. будет иной. Плата за отопление начисляется по среднемесячным показаниям 2020 года, в котором по сведениям Гидрометцентра зима 2019-2020 г. была самой теплой за последние 130 лет. Поэтому при перерасчете за 2021 год будет начислена значительная доплата, так как в январе и в феврале 2021г. были морозы до - 30 градусов.

Статья «РАСХОДЫ»

Из отчета видно, что перерасхода по смете доходов и расходов нет.

Имеется задолженность на 31.12.2020 перед поставщиками услуг только за декабрь 2020 г., которая будет погашена в январе 2021, когда будут выставлены квитанции за декабрь 2020 г. Зарплата и аванс за декабрь 2020 г. выплачены.

По вопросу 3: Утверждение заключения ревизионной комиссии о финансовой деятельности в 2020г.

Выступил Председатель ревизионной комиссии Алиев Э.Ш., который зачитал Отчет ревизионной комиссии за 2020г, с рекомендациями и итоговыми выводами, с которым можно ознакомиться на сайте ТСН.

Ревизионная комиссия предлагает собранию ТСН в 2020г. считать работу членов Правления, председателя и бухгалтера в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

По вопросу 4: Утверждение сметы расходов и доходов и тарифа на содержание и текущий ремонт общедомового имущества на 2021г.

Выступила Председатель правления Иванчикова И.А., которая напомнила, что по итогам собрания членов ТСН от 23 августа 2020 г. мы приняли смету доходов и расходов и тариф на содержание и текущий ремонт общедомового имущества для жилых помещений составил 57 руб/кв.м. по м/м и офисам 43 руб/кв.м. Учитывая, что с этим тарифом мы работали не более 6 месяцев предлагаем оставить ставку на содержание и текущий ремонт общедомового имущества на 2021г. без изменений, внося в смету новые статьи расходов: чистка ковровых изделий в секциях -10 032 руб. в месяц, обслуживание PASS24 (заказ электронных пропусков) 18 000руб., увеличение заработной платы бухгалтера-делопроизводителя на 5000 руб., которые на изменение ставки не повлияют(Приложение№2)

По вопросу 5: Выбор ревизионной комиссии на новый 2-х годичный срок

Были предложены следующие кандидатуры из членов ТСН в обновленный состав ревизионной комиссии:

- 1.Алиев Эмиль Шевкетович (кв.146)
- 2.Балаш Виктор Францевич(кв.124)
- 3.Вишнева Анна Александровна(кв.300)

По вопросу 7: Избрание счетной комиссии

Были предложены следующие кандидатуры из членов ТСН в состав ревизионной комиссии:

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



Председатель собрания

Иванчикова И.А.