

Информация
По отчётному очному собранию членов ТСН многоквартирного дома, проходящему в период с 27.04.2022г. по 10.06.2022г.

г. Москва

«27» апреля 2022 г.

Отчетное собрание членов ТСН «7 небо» 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 собрания членов ТСН

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение годового отчета правления ТСН «7небо» о финансово-хозяйственной деятельности в 2021 г.
3. Утверждение заключения ревизионной комиссии о финансовой деятельности товарищества в 2021 г.
4. Выбор членов правления на новый 2-х годичный срок.
5. Утверждение сметы доходов и расходов и тарифа на содержание и текущий ремонт общедомового имущества на 2022 г.
6. Утверждение расходов из резервного фонда на 2022 г. на благоустройство территории МКД.
7. 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 годового отчета правления ТСН «7 небо» о финансово-хозяйственной деятельности в 2021г.

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 2021г.

I. Выполнены следующие работы капитального характера, отраженные в Отчете Правления за 2021 г. в РАЗДЕЛЕ №3 с финансированием со спецсчета капитального ремонта:

1. По замене стилобата: в летний период 2021г. выполнен огромный объем капитальных работ по замене кровли стилобата на гостевом паркинге в объеме 4 500 кв.м, с установкой дополнительных воронок за секциями 1-2, 2-3, 5-6, увеличением ливневых лотков для сбора воды и заменой плиточного покрытия на всей территории стилобата. Контроль за строительно-монтажными работами осуществлял технический надзор - ООО «Строительная экспертиза и технадзор». Зимне-весенний период показал, что ливневая канализация стилобата работает в нормальном режиме, протечек не было.

В мае -июне 2022 г. продолжим выполнение незавершенных в 2021г. работ за секциями 6-7 (со стороны Управы) в объеме 100 кв.м., связанных с заменой гидроизоляции и плиточного покрытия силами этой же подрядной организации. После окончания всех видов работ будет произведен расчет с подрядчиком с учетом неустойки за нарушение срока по выполнению работ (по договору работы в полном объеме должны были завершиться 31.08.2021г.)

Напоминаем, что работы по замене стилобата складывались из 2-х этапов:

-1-й этап по замене стилобата над офисной группой в 2020 г. Утверждено на ОСС 2020г. на сумму 20 000 000 руб., Договор заключен на сумму 19 304 901,13 руб. Расчет по Договору полностью не произведен, последние акты не подписаны, т.к. Подрядчиком допущен ущерб дому -частично повреждены гранитные парапеты и мраморная облицовка колонн при вскрытии старого покрытия строительной техникой. В настоящее время для компенсации ущерба, Подрядчиком уже приобретены гранитные и мраморные плиты, и в июне 2022 г. он приступит к работам по восстановлению парапетов и облицовки колонн.

-2-й этап по замене стилобата на гостевой парковке в 2021 г. Утверждено на ОСС в 2021г. на сумму 37 500 000 руб. без учета стоимости плитки (ТСН закупило самостоятельно плитку на сумму 5 500 000 руб.).

В конце весны 2021г. в стране произошло значительное удорожание всех строительных материалов, в связи с чем 25 мая 2021 г. подрядчик предоставил новый Договор на сумму 45 746 000 млн. руб.

Правление приняло решение закупить самостоятельно не только плитку, но и основные дорогостоящие материалы (ПВХ мембрану, металлическую сетку, утеплитель, геотекстиль) на сумму 9 973 755 руб., что позволило снизить новую стоимость по Договору 2-го этапа до 30 889 400 руб. Перерасход по плану все равно составил 2 600 000 руб.

Утверждение этого перерасхода на ОСС не требовалось, т.к. со сложившейся ситуацией на рынке стройматериалов допускалось увеличение смет подрядчиков при ремонте общедомового имущества в 2021г. до 25 % (ПП РФ №1667 от 30.09.21г.)

2. По лифтовому оборудованию: проведены работы по замене тросов и шкива в секции №6, заменены модульные платы в секции №3,4,6

3. Заменены противопожарные переходные балконные двери-10 шт.

4. Закуплены лакокрасочные материалы для капитального ремонта стен техэтажа, выходящего на кровлю.

II. Выполнены следующие работы по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества:

1. В целях подготовки ИТП к зимнему периоду, поддержания в работоспособном состоянии систем ГВС, ХВ: проведен плановый ремонт : замена обратных клапанов , сальников , подшипников на трубопроводах и соединениях ГВС и отопления, проведена промывка

трубопроводов систем отопления. В рамках текущего обслуживания: заменили манометры давления -30 шт., краны по стоякам D20,15-40 шт., краны трехходовые в ИТП- 8шт., выполняем работы по ремонту поэтажных регуляторов давления (замена ремкомплекта)-25шт. Дом был сдан к отопительному сезону по Акту готовности в полном объеме;

2. В рамках мероприятий по энергосбережению продолжилась работа по замене светильников в паркинге на светодиодные (в 2021 г. установлены - 140 светильников.).

3. Восстановлено наружное декоративное освещение секций 1,2,3,4 с заменой проводки, дросселей, ламп. В секция №5 освещение будет восстановлено до конца мая 2022 г.

4. Восстановлено внутреннее освещение секции №.№.1,2,3,4,5. по жалобе собственника.

4. Проведен косметический ремонт стен на паркинге Р1 и Р2 площадью 2676 м2 и въездной группы на паркинге Р3 (городской) площадью 272 м2, частично отремонтированы деформационные швы на напольном покрытии паркингов на Р1 и Р2 - 593 пог.м, ремонт стен техэтажа, выходящего на кровлю секции №3,4,5 -396 м2.

5.В рамках выполнения предписания Управления по СВАО МЧС России была заменена изоляция на трубопроводах дымоудаления в количестве 110 пог.м. на паркинге Р 2, подготовлено заключение по расчету категорий классов зон паркинга взрывопожарной и пожарной опасности по складским и производственным помещениям; проведены очередные испытания пожарных металлических лестниц и ограждений на крышах секций.

6. Текущий ремонт лифтового оборудования и замена запчастей: противовесы, пускатели, модули, блоки доп. Контактв, датчики, фотобарьеры, цепь балансировочная, информационное табло, заградительная металлическая сетка, блоки питания и т.д.;

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

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

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 приказы мирового судьи.

За истекший период Правление провело 19 заседаний, на которых рассмотрели вопросы, связанные с организацией работы ТСН.

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

Статья «ДОХОДЫ»

В гр.1 указаны плановые годовые доходы:

- плата на содержание и текущий ремонт общедомового имущества при тарифе 57 руб./м2 для жилых помещений и 43 руб./м2 для нежилых помещений, утвержденном на ОСС от 10.05.2021 г

-плата за коммунальные платежи;

-взносы на капремонт

-прочие поступления

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 01.01.2021 г.

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

В гр. 6 указаны отклонения между оплатами и начислениями. Это задолженность за жильцами на 31.12.2021 г.-13 397 841,74 руб. В эту сумму входят начисления за декабрь 2021 г.-6 644 491,52 руб., квитанции выставлены в январе 2022 г. и оплата тоже поступит в 2022 г. Таким образом фактическая задолженность за собственниками на 31.12.2021 г. составляет – 6 753 350,54 руб. , в т.ч. долг в фонд капремонта за период поступления средств на спецсчет ТСН-2 962 630,36 руб.

Основные должники на конец 2021 г. и на дату проведения собрания за услуги ЖКХ: кв.3, кв.27, кв.28, кв.36, кв.52, кв.69, кв.83, кв.85, кв.105, кв.112, кв.135, кв.153, кв.168, кв.183, кв.240 (бывший собственник-банкрот), кв.243, кв.261, кв.267, кв.275.

Статья «РАСХОДЫ»

Из отчета видно, что в 2021 г. имеется перерасход по смете расходов над доходами в размере 1 394 330,83 руб.

Причины:

1. Заработная плата начислялась сотрудникам по смете, утвержденной в 2017 г. Сантехники и электрики получали по 30 т.р. без учёта НДФЛ. В середине года правлением ТСН было принято решение об увеличении окладов на 5 т.р. только этим сотрудникам с целью избежать увольнения сотрудников. Выплаты сверх сметы составили 179 582 руб., включая страховые взносы.

2. В смете не были заложены отпускные выплаты сантехникам и электрикам. Ранее они в отпуск не уходили, т.к. отдыхали с свои выходные дни от вахты. В 2021 г. они написали заявления на отпуск в свои выходные периоды, чтобы получить отпускные за прошедшие 2 года. Выплаты сверх сметы со страховыми взносами составили 213 855 руб.

3. Весной 2021 г. произошел резкий скачок в цене стройматериалов, расходных материалов и запчастей на 30-40 % (материалы и запчасти для слаботочных систем, сантехники, электрики, пожарной автоматики, лифтового оборудования, электролампы и светильники).

4. Была очень снежная зима. Расходы по вывозу снега с территории и на снегоплавильные заводы составили 294 265 р.

Напоминаем, вам, что в 2020 г. были получены доходы от ЗАО УК «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ» в сумме 737 000 руб. (штраф за отказ в передаче ТСН технической документации и сведений по лицевым счетам и льготникам при сдаче дома). Часть этих денег использована для покрытия указанного выше перерасхода по смете. Оставшаяся часть перерасхода временно была позаимствована из средств резервного фонда, т.к. останавливать производственный процесс по обслуживанию дома было нельзя. Но также постоянно имеются должники по оплате услуг ЖКХ - в среднем ежемесячно 6-7 млн. руб. В предыдущие годы правление ТСН также временно заимствовало средства резервного фонда для закрытия взаиморасчетов с ресурсниками. При погашении долгов жильцами за услуги ЖКХ, средства резервного фонда возвращаются.

Кроме того в 2021 г. возникли непредвиденные расходы по возмещению убытка кв.113, вследствие засора в центральной канализации сторонними предметами (тряпка и картон)- 1 595 000 руб. Площадь залива была небольшая (санузел и коридор 18м2), но собственнику удалось убедить суд, что замене паркетной доски подлежат не только эти 18 м2 в коридоре, но и паркетная доска в смежных комнатах, чтобы она не отличалась по цвету, а также

покраска стен и замена обоев в местах залива. Создалось впечатление, что под шумок собственник решил обновить полностью ремонт в квартире, воспользовавшись ситуацией. Дополнительно для покрытия этого расхода средства с собственников ТСН собираться не будут. Из статьи «Доходы» видно, что у ТСН имеются доходы от коммерческой деятельности-доходы от провайдеров. В 2021 г. они составили 449 011,77 руб., что частично перекрыло непредвиденные расходы от залива кв.113. Ранее эти провайдеры имели бесплатный доступ к своему оборудованию в помещении, запланированному при строительстве. Но т.к. ТСН обеспечивает охрану этого оборудования и содержание этого помещения, правление обязало провайдеров оплачивать эти услуги. Планируем, что в 2022-2023 г. из этих доходов будет полностью возмещен ущерб по кв.113.

На 31.12.2021 г. имеется задолженность перед поставщиками ресурсов и подрядчиками услуг только за декабрь 2021 г., которая погашена в январе 2022 г. после выставления квитанций собственникам. Только перед ПАО МОЭК имеется задолженность не только за декабрь 21, но и частично за ноябрь 2021 г. из-за долгов за собственниками.

Зарплата сотрудникам по декабрь 2021 г. выплачена полностью, консьержам выплачен только аванс, окончательный расчет в январе 2022 г.

Предложено признать работу правления удовлетворительной и утвердить годовой отчет за 2021 г.

По вопросу 3: Утверждение заключения ревизионной комиссии о финансовой деятельности в 2021 г.

Выступила член ревизионной комиссии Балаш В.Ф.

Предложено утвердить заключение ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСН за 2021г.

По вопросу 4: Выбор членов правления на новый 2-х годичный срок.

Согласно опросу, проведенному по секциям, в члены правления предложены кандидатуры действующего правления, а также нового члена от секции №5-Моловой М.А. Бывший член правления Бойко Ю.П. больше не является таковым, т.к. не является собственником недвижимости в нашем доме. Голосование проводится общим списком

По вопросу 5: Утверждение сметы доходов и расходов и тарифа на содержание и текущий ремонт общедомового имущества на 2022 г.

Из отчета о доходах и расходах видно, что в основном имеется перерасход по статье «Заработная плата инженерного состава» и «Прочие расходы», о чем указано выше.

Из вышеизложенного следует, что необходимо пересмотреть ставку на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в сторону увеличения, а именно:

-всем сотрудникам ТСН выплачивались оклады по смете 2017 г и ни разу не было индексации . Налоговая инспекция дважды требовала дать пояснения, почему средняя заработная плата по нашему ТСН ниже средней по России в сфере ЖКХ почти вдвое (среднеотраслевая по России 65 т.р.)

-произошло резкое удорожание сырья и материалов;

-подрядчики, предоставляющие услуги, подняли цены за обслуживание (лифты, охрана, клининг).

Также в стране увеличилась ставка рефинансирования, которая составляет сейчас 20%. По предыдущей смете на Прочие расходы было запланировано 200-250 т. руб. в месяц. Этих средств недостаточно для обслуживания и текущего ремонта комплекса в дальнейшем. Также необходимо поднять заработную плату всему персоналу, т.к. индексация не производилась в течение 3-х лет, а по закону это надо делать ежегодно. Предлагаем на утверждение смету о доходах и расходах на 2022 г. со ставкой **67 руб./м2 для жилых помещений и 51 руб./м2 для нежилых.**

По вопросу 6: Утверждение расходов из резервного фонда на 2022 г. на благоустройство территории МКД .

Размер резервного фонда составлял **4 378 863,82 руб.** Из него ранее было потрачено по решению членов ТСН:

-на замену покрытия на детской площадке-356 250 руб.;

-на покупку 2-х поломочных машин-367 882 руб.

Остаток резервного фонда-3 654 731, 82 руб.

Предлагаем направить на благоустройство территории:

-обустройство нового цветника слева от офиса ТСН, дополнение цветника справа от офиса ТСН (грунт, кустарники, хвойники)- ориентировочно 500 000 руб.

-установка перед входом в секции вазонов, декоративных элементов-лавоч-600 000 руб. (в 2023 г.);

-установка лавочек на детской площадке-150 000 руб.

-плиточное покрытие на дорожке, ведущей к детской площадке и кругу перед лавками-150 000 руб.

- установка светового табло и замена декоративной обшивки из металла на стойках каждой секции -затрата 590 000 руб.

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)

Правление ТСН «7 небо»