

Выполнено сентябрь 2017 г.

- ✓ МОЭК подписаны Накопительная ведомость и Акт сдачи системы отопления в рамках подготовки дома к зиме. Все необходимые документы по сдаче дома к зимней эксплуатации переданы для в ГКУ ИС и МЖИ г. Москвы для подписания паспорта готовности дома к зиме.
- ✓ Проведена повторная дезинсекция технических этажей, мусорных камер, мусоропровода и загрузочных клапанов. Исполнитель – ООО «Паст Технолоджи». Стоимость работ по 2-м дезинсекциям – 12036 р.
- ✓ Начаты работы по установке ИПУ тепла в рамках Решения общего собрания собственников от 16.03.2017 г., работы планируются в сентябре-октябре 2017 г. в соответствии с поступлениями целевых взносов собственников (10000 р.). На 15.09.2017 г. установлено 45 индивидуальных приборов учета тепла на квартиры. Оплаченная стоимость собственниками 93 квартир – 930000 р., подрядчику ООО «ГК Стройгарант» – 600000 р.
- ✓ Проведена работа с должниками по состоянию на сентябрь: поквартирный обзвон, сверка платежей по лицевым счетам, претензионная работа, вывешивание списков на стенд, досудебная работа.
- ✓ Проведена работа с МЖИ и Фондом капитального ремонта г. Москвы по переводу денежных средств фонда капитального ремонта на специальный счет дома в рамках Решения общего собрания от 16.03.2017 г. Результат на 11.09.2017 г.: внесение дома в перечень домов с открытым специальным счетом, перечисление денежных средств городского фонда на расчетный счет ТСЖ от регионального оператора. Появилась возможность начать самостоятельное формирование квитанций для выставления собственникам помещений.
- ✓ Произведен ремонт машины для уборки паркинга (в рамках гарантийных обязательств).
- ✓ Произведена частичная закупка инструмента и материалов для сантехников и электриков (ранее работали своим инструментом). Сумма расходов – 16480 р.
- ✓ Получены из ремонта и установлены 3 дренажных насоса. Стоимость работ – 62000 р.
- ✓ Проведено обучение электриков ТСЖ (в рамках обязательной аттестации по соответствующим видам работ). Стоимость услуг – 18000 р.
- ✓ Восстановлены отбойники и оградительные элементы придомовой территории. Сотрудники «Экосеть» совместно с Инженерной службой ТСЖ.
- ✓ Осуществлены проверки технических этажей на предмет протечек (проводятся на регулярной основе). Инженерная служба ТСЖ.

Запланировано сентябрь-октябрь 2017 г.

- ✓ Получение паспорта готовности дома к зимней эксплуатации в Государственных органах исполнительной власти.
- ✓ Подготовка и проведение Общего собрания собственников дома по ряду важных вопросов: ставка технического обслуживания дома, смета на год, целевые взносы собственников, капитальный ремонт кровли, проведение будущих собраний в электронной форме.
- ✓ Замена трансформаторов тока в электрощитовых в связи с окончанием сроков поверки – 15 шт. Подрядчик ПАО «МОЭСК». Стоимость – 61 545 р.
- ✓ Подготовка системы ГВС к промывке: сварка отводов, монтаж кранов для подключения техники для промывки – 50 точек. Стоимость уточняется.
- ✓ Промывка системы ГВС на технических этажах. Стоимость уточняется.
- ✓ Установка индивидуальных приборов учета тепла в квартиры. Запланировано установить в ближайшее время 71 прибор учета, согласно оплатам собственников. Стоимость – 710 000 р.
- ✓ Установка доводчиков и уплотнителей на двери в местах общего пользования в рамках подготовки дома к зимней эксплуатации.
- ✓ Отключение считывателей на -2м и -3м уровнях паркинга для сокращения времени открывания ворот на выезде. Устанавливается на холодное время для минимизации потерь тепла. Подрядчик ИП Слободчук. В рамках договора на обслуживание слаботочных систем.
- ✓ Продолжение работы по проверке внутриквартирных стояков и отводов на предмет предотвращения аварийных ситуаций, подмесов, неправильной работы оборудования. Работы производятся с Активированием.
- ✓ Восстановление пожарных датчиков в квартирах, присоединение к общей системе дома. Исполнитель - ООО «Город-М», за счет собственников.
- ✓ Закупка 2-х вентиляторов для замены вышедших из строя в системе принудительной вентиляции дома. Стоимость закупки – 45637 р.

- ✓ Перепрограммирование системы вентиляции дома. Подрядчик ИП Слободчук. Стоимость работ – 60 000 р.
- ✓ Закупка и настройка оборудования приточной вентиляции паркинга. 5 электродвигателей, 1 циркуляционный насос. Примерная стоимость оборудования 45 000 р.
- ✓ Формирование квитанции для оплаты взносов на капитальный ремонт дома на спец. счет дома.
- ✓ Взаимодействие с инженером МГТС в рамках договора по разработке проектов для подключения дома к сети (интернет, телевидение).

Справочная информация

- ✓ Ставка технического обслуживания (далее - ТО) общего имущества – 49,00 р. за 1 кв. м. площади помещения.
- ✓ Данная ставка рассчитывалась исходя из обслуживания дома в стандартном режиме, без учета проблем строительства, которые были выявлены в процессе работы ТСЖ.
- ✓ Ежемесячные начисления за ТО – 2774282 р.
 - Из них относятся к Застройщику – 262101 р. (не собирается платить).
- ✓ Таким образом, при 100% оплате всех собственников (кроме Застройщика) ТСЖ может получить за ТО – 2512181 р.
 - Средняя задолженность жителей около 300000 р. (ведется претензионно-исковая работа).
- ✓ Итого на техническое обслуживание остается 2212181 р.
- ✓ Ежемесячные обязательные затраты в рамках действующих договоров на подрядчиков и сотрудников – 2238140 р.
- ✓ Таким образом, ежемесячно образовывается дефицит денежных средств для обслуживания дома.

Проблемные вопросы

- ✓ Разница между ежемесячными расходами и планируемыми поступлениями от собственников составляет – 274041 р. Данная сумма не поступает на расчетный счет, т.к. имеются должники из числа собственников физических лиц или спорных периодов (предварительные договоры). Ведется претензионно-исковая работа с должниками. Были разосланы претензии, на должников, не осуществивших оплату после направления претензии, поданы судебные иски.
- ✓ В то же время по причине ненадлежащего качества строительства и управления домом до создания ТСЖ постоянно возникают проблемные ситуации, требующие дополнительного выделения средств на покупку материалов, инструментов, ремонт оборудования, привлечение подрядчиков для разовых работ, которые не запланированы в рамках 49 руб. за 1 кв. м. на ТО.
- ✓ В связи с этим, а также в связи с длительностью процесса организации целевых сборов для немасштабных работ (необходимо проводить Общее собрание) возникает вопрос повышения ежемесячного платежа за ТО.
- ✓ Параллельно есть необходимость сбора целевых взносов. В первую очередь необходимы целевые взносы собственников на:
 - Модернизацию лифтового оборудования.
 - Обследование гидроизоляции фундамента дома и наружной дренажной системы. Техническое заключение экспертов.
 - Обследование кровли дома. Техническое заключение экспертов.
 - Обследование фасада. Техническое заключение экспертов.
- ✓ Вопросы повышения ставки ТО и сбора целевых взносов будут включены в повестку ближайшего общего собрания собственников дома. Прошедшие 2 общих собрания собственников и одно собрание членов ТСЖ продемонстрировало отсутствие интереса большинства собственников к решению вопросов дома. Просим собственников принимать активное участие в общих собраниях дома, так как принимаемые решения влияют не только на качество жизни в доме, но и на капитализацию вашей собственности.
- ✓ Общий долг Застройщика перед ТСЖ на 10.07.2017 г. составляет – 5 659 187,74 р., что сопоставимо с долгами ТСЖ перед РСО и подрядчиками на 10.07.2017 г. – 7 040 399 р.
- ✓ ТСЖ ведется судебная работа по возврату данного долга. 23 августа 2017 г. состоялось предварительное судебное заседание, в ходе которого группа компаний Застройщика пыталась признать себя ненадлежащей стороной, а также попросила суд привлечь НИИ Неврологии в качестве ответчика. ТСЖ не согласилось с позицией Застройщика, но для объективности решило привлечь НИИ Неврологии (по договоренности с НИИ Неврология), а также Росимущество в качестве 3-их лиц. Основное заседание назначено на 20 сентября 2017 г. Позиция ТСЖ законна, есть хорошие судебные перспективы присуждения оплаты долга Застройщика перед ТСЖ. Но временные рамки спрогнозировать сложно (3-4 мес. или более).
 - Доп. информацию по судебным процессам между НИИ Неврологии и Застройщиком и между ТСЖ и Застройщиком можно посмотреть на сайте Арбитражного суда <http://www.msk.arbitr.ru>.
(в строке поиск картотеки дел ввести название, ИНН или ОГРН истца).

Для исключения завышенных ожиданий по получению быстрых ответов от членов Правления (таких же жителей с необходимостью иметь время для работы и личной жизни) в чатах в WhatsApp и на странице дома в Facebook сообщаем, что в случае появления любых вопросов вы можете их задать в следующем режиме: Правление ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» проводит встречи с жителями дома по субботам с 13 – 00 ч. до 15 – 00 ч. в помещении напротив диспетчерского пункта по предварительной записи. Телефон для записи на прием 8 (499) 557-09-82 (информация также размещена на сайте ТСЖ). Просьба с пониманием отнестись к данной стандартной практике большинства УК и ТСЖ.