

Годовой отчёт о деятельности правления товарищества собственников недвижимости «Лофт Гарден» за 2019-2020 гг. Уважаемые собственники!

1. Проведение заседаний правления ТСН.

В период с 27.02.2019 г. по 16.12.2020 г. членами правления организовано и проведено 54 заседания правления ТСН (*для справки: в период с января 2017 г. по февраль 2019 г. проведено 16 заседаний правления*). 3 из них проведены в условиях самоизоляции в заочном режиме и последние 7 заседаний - в режиме видеоконференции «Zoom» (с учётом ситуации с пандемией коронавируса).

В соответствии с решениями, принятыми на заседаниях правления, подготовлены проекты должностной инструкции исполнительного директора ТСН, положения о фонде текущего ремонта общего имущества в здании, регламента работы правления ТСН, регламента работы ревизионной комиссии. По последним трём проектам на общем собрании собственников помещений предстоит голосование.

К общему собранию подготовлены правила внутреннего трудового распорядка ТСН в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт имущества в здании, положение об оплате их труда (проекты также представлены Вашему вниманию для голосования), а также отчёт о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в здании за 2019-2020 гг.

2. О взаимоотношениях с ООО «РМ Девелопмент»

На территории ТСН расположен отдельно стоящий четырехэтажный особняк, по документам проходящий как «строение № 6».

Собственником особняка является московское ООО «РМ Девелопмент», которое в 2015 г. получило от ростовского банка «Капиталбанк» кредит, в обеспечение которого и представило банку указанный особняк. Кредит возвращён не был, в настоящее время особняк «числится» за банком, а в самом банке происходит процедура банкротства, осуществляет которую Агентство по страхованию вкладов.

В связи с этим подготовлена и установленным образом отправлена конкурсному управляющему АКБ «Капиталбанк» (гор. Ростов-на-Дону) претензия по вопросу выплаты АСВ коммунальных и эксплуатационных платежей (на момент обращения - свыше 300.000 рублей). С представителями АСВ проведены переговоры о признании ими данного долга перед ТСН.

Ввиду отказа представителей АСВ оплачивать коммунальные и эксплуатационные платежи за обслуживание товариществом строения № 6 за

«третьих» лиц, подготовлена и установленным образом отправлена досудебная претензия в ООО «РМ Девелопмент» (владелец строения).

Поскольку данная компания на претензию ТСН ничего не ответила, в мае 2020 г. от имени ТСН подготовлено и отправлено в Арбитражный суд гор. Москвы исковое заявление о взыскании с ООО «РМ Девелопмент» в пользу ТСН 332.015 рублей 74 коп. задолженности, 15.763 рублей 10 коп. пени и 9.956 рублей расходов по уплате госпошлины.

30.07.2020 г. суд опубликовал резолютивную часть решения по иску к «РМ Девелопмент»: взыскать с ООО «РМ Девелопмент» в пользу ТСН указанные выше суммы.

20.08.2020 г. Арбитражным судом г. Москвы выдан исполнительный лист.

28.10.2020 в Отделе судебных приставов по Центральному АО № 3 (г. Москва) возбуждено исполнительное производство № 157976/20/77055-ИП.

Результаты работы приставов будут своевременно размещены в инфоканале и на сайте ТСН.

3. О взаимоотношениях с ООО «РэдЭкс»

В марте 2020 г. ООО «РэдЭкс» (бывшая управляющая зданием ТСН компания, возглавляемая Фатеевым О.А.) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о взыскании с ТСН «неосновательного обогащения» в сумме 213.587 рублей.

Тогда же товариществом от имени ответчика юридически грамотно подготовлен и направлен в арбитражный суд соответствующий пакет пояснительных документов, в результате чего 21.05.2020 суд первой инстанции отказал «РэдЭксу» в удовлетворении исковых требований.

27.07.2020 Девятый арбитражный апелляционный суд решение Арбитражного суда г. Москвы от 21.05.2020 оставил без изменения, а апелляционную жалобу «РэдЭкса» - без удовлетворения.

В результате проделанной работы свыше 213.000 рублей остались на счете ТСН.

4. О взаимоотношениях с ООО «Премиум».

В начале сентября 2019 г. подготовлена и соответствующим образом направлена досудебная претензия в ООО «Премиум» (пензенская организация, с которой в сентябре 2018 г. ТСН подписало договор, в соответствии с которым указанное общество до конца декабря 2018 г. должно было подключить наше здание к теплу) с предложением вернуть в ТСН полученные от нас в сентябре 2018 г. в виде аванса 1,54 млн. рублей.

Поскольку ответ на претензию ТСН не получен, 6.11.2019 г. подготовлено и направлено в Арбитражный суд г. Москвы исковое заявление о взыскании неотработанного аванса по договору от 24.09.2018 в размере

1,54 млн. рублей и процентов за пользование чужими денежными средствами за соответствующий период в размере 106.386 рублей.

20.12.2019 г. Арбитражный суд г. Москвы своим решением полностью удовлетворил исковые требования ТСН «Лофт Гарден».

07.02.2020 г. суд выдал исполнительный лист, который соответствующим образом направлен почтой России в г. Пензу для принятия мер исполнительного производства.

24.03.2020 г. исполнительное производство в отношении ООО «Премиум» возбуждено судебным приставом Железнодорожного района г. Пензы. К сожалению, ни само юридическое лицо, ни его юридический адрес, ни его имущество, ни деньги на расчётном счёте обнаружить в ходе проводимых приставами мероприятий не удалось, в связи с чем 20.08.2020 г. исполнительное производство прекращено.

14.09.2020 г. ТСН получило из службы судебных приставов гор. Пензы исполнительный лист и постановление о прекращении исполнительного производства, что позволит нам в марте 2021 г. года списать эту сумму как безнадёжный долг с баланса, тем самым уменьшить его расходную часть и снизить дебиторскую задолженность.

Понимая, что ООО «Премиум» является фирмой - «однодневкой» и получить денежные средства, направленные туда в качестве аванса, обратно будет невозможно, в первых числах декабря 2019 г. подготовлено и с личного приёма подано в УВД ВАО г. Москвы заявление о возбуждении уголовного дела в отношении гр. Буренковой О., обещавшей по условиям договора подключить здание к теплу в конце 2018 г. и получившей на расчётный счёт указанного ею ООО «Премиум» (гор. Пенза) от нашего ТСН 1.540.000 рублей.

27.02.2020 г. возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество в особо крупном размере). В процессе следствия по делу принимается активное участие в проведении следственных действий, направленных на установление конкретных виновных лиц.

В настоящее время дело расследуется следователем следственной части УВД ВАО г. Москвы (5.12.20 истёк 8-месячный срок следствия по делу). Следствием принимаются меры по добровольному возмещению Буренковой О. причинённого ТСН материального ущерба (стоит признать, что это маловероятно, поскольку указанная особа проходит фигурантом по уголовному делу, которое в настоящее время уже рассматривается одним из районных судов г. Москвы).

5. Вопрос с долгосрочной арендой земельного участка под территорией комплекса.

11.11.2009 г. представители Департамента земельных ресурсов г. Москвы и ООО «Ревко Инвестмент» заключили долгосрочный договор аренды

земельного участка площадью 8.007 кв. м (под нашим комплексом) на срок до 02.07.2034 г.

24.12.2018 г. данный договор по соглашению сторон расторгнут.

25.12.2018 г. представители Департамента городского имущества г. Москвы и ООО «Ревко Инвестмент», а также собственники помещений в нашем здании Земляных С.И. и Земляных В.И. заключили договор аренды того же земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора сроком на 11 месяцев 28 дней, то есть до конца декабря 2019 г.

Договором кадастровая стоимость нашего земельного участка определена (с 01.01.2017 г.) в 627.885.399 рублей.

С сентября 2019 г. в целях подписания долгосрочного договора аренды земли, расположенной под комплексом, представители правления ТСН трижды встречались с курирующими этот вопрос представителями Департамента городского имущества и Экономического департамента г. Москвы, систематически проводили и проводят в настоящее время переговоры, но вопрос с долгосрочной арендой земли под комплексом решается чиновниками очень медленно и неохотно.

По запросам представителя ДГИ неоднократно представлялась необходимая и отсутствующая в ДГИ информация о собственниках помещений в здании (только выписок из Единого государственного реестра недвижимости представлено свыше 50-ти).

В настоящее время принимаются меры по активизации ДГИ к заключению со всеми собственниками помещений в здании долгосрочных договоров (на 49 лет) аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора. Для этого в первой декаде сентября 2020 г. подготовлены от имени собственников 23 заявления о принуждении ДГИ к заключению договоров аренды. 11.09 заявления направлены в ДГИ, куда поступили 15.09.20.

18.09.2020 г. 23-м нашим заявлениям присвоены регистрационные номера, и срок оказания Департаментом нам государственной услуги установлен до 19.10.2020 г.

В 10-х числах октября 2020 г. из ДГИ поступили сообщения о приостановке исполнения государственной услуги по подписанию договоров о долгосрочной аренде земельного участка. По сообщению представителя ДГИ, это произошло из-за того, что в ДГИ своевременно не было подготовлено распоряжение об изменении вида использования нашего земельного участка, произошедшее в октябре 2018 г. (!).

Такое распоряжение выпущено в ДГИ 15.10.2020 г. и в тот же день направлено для регистрации в Росреестр.

Только 03.12.2020 г. Росреестр зарегистрировал изменение вида использования нашего земельного участка (внесены изменения в публичную кадастровую карту, которая доступна для обозрения в Интернете)

С указанной даты оказание государственной услуги по подписанию договоров аренды земельного участка должно быть возобновлено.

Сейчас мы ждём от ДГИ либо проекты договоров, в которых будет определен размер доли собственности каждого собственника помещений в здании, а также размер оплаты каждым соответствующего «куска» земли или отказ в заключении подобных договоров. В последнем варианте мы будем от имени собственников обращаться с заявлениями в Московский городской суд о принуждении ДГИ к заключению с нами договоров аренды. Подобного рода судебная практика в МГС имеется.

6. Изменение кадастровой стоимости земельного участка.

ТСН проводится работа по оспариванию кадастровой стоимости земельного участка (кадастровый номер 77:03:0003001:12) признанию её равной рыночной.

Площадь земельного участка - 8007 кв.м.

1. В июне 2020 г. проанализирован рост стоимости кадастровой стоимости земельного участка:

▶ Дата определения КС	▶ Кадастровая стоимость (руб.)	▶ Дата внесения сведений о КС	▶ Дата применения КС	▶ Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости
01.01.2018	450274125,42	-	01.01.2019	№40557 от 29.11.2018
01.01.2016	186790018,38	-	-	№791-ПП от 29.11.2016
01.01.2013	141375355,29	-	-	-
01.01.2014	164935872,72	-	-	-
01.01.2012	155059318,29	-	-	-

Результат: увеличение стоимости в 2,5 раза.

Указанная кадастровая стоимость является завышенной, не соответствует рыночной стоимости земельного участка и ведёт к необоснованному увеличению размера арендной платы для собственников помещений в здании.

В настоящее время арендная плата устанавливается исходя из ставки арендной платы в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, умноженной на размер доли собственника помещений как арендатора земельного участка.

В июле 2020 г. оценщиком проведён экспресс-анализ, который показал:

№ п/п	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Рыночная стоимость (оптимистическая), руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Потенциал снижения, %
1	Москва, ул. 2-я Рыбинская, владение 13, строения 1, 6	450 274 125,42	56 235	180 327 075	22 521	60,0%

В августе 2020 г. ТСН заключило договор с оценщиком (ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»), который произвел оценку кадастровой стоимости земельного участка.

Действительная рыночная стоимость земельного участка составляет 259.372.000 рублей, что подтверждается отчетом оценщика № 1-14.08.О/20 от 14.08.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка.

В сентябре 2020 г. началась подготовка документов по оспариванию кадастровой стоимости земельного участка и установлению её в размере рыночной стоимости (**259. 372. 000 рублей вместо 450.274.125 рублей**).

30.09.2020 г. от имени Земляных В.И. и Земляных С.И. (в настоящее время с ними оформлен договор аренды земельного участка) подано заявление в Мосгорсуд. Интересы истцов представляют Бацанова Т.А., Сагура А.Л., Сагура В.А.

08.12.2020 г. состоялось первое судебное заседание, результатом которого стало назначение по заявлению представителя Департамента городского имущества г. Москвы судебной экспертизы по рыночной оценке стоимости земельного участка. Согласно определению суда расходы оценщика, что немаловажно, оплачивает ДГИ. После получения отчёта оценщика, назначенного судом, рассмотрение дела продолжится. Срок на проведение экспертизы - не позднее 25 рабочих дней с момента получения определения суда.

7. Вопрос по исключению здания из 770 Постановления Правительства г. Москвы.

Налоговая ставка по налогу на имущество в нашем здании в 2017 г. была 1,4 % от кадастровой стоимости, а в 2018-2019 гг. составляла уже 1,5%.

Зимой 2019 г. собственница лофта 114 Т. Бацанова (ныне - юрист товарищества), изучив нормативно-правовую базу и судебную практику по данному вопросу и проведя большой объём подготовительной работы, предложила ряду собственников помещений обратиться с исковыми заявлениями в суд о признании частично недействующим постановления Правительства Москвы от дата N 700-ПП "Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость".

27.02.2019 г. 8 собственников помещений (Бацанова Т.А., Земляных С.И., Сагура Г.Ю., Чернышев А.И., Туркина М.А. и др.) обратились по этому вопросу в Московский городской суд с административными исковыми заявлениями. В заявлениях содержалась требование о внесении изменений в указанное постановление (исключение нашего здания из постановления) и в результате этого - снижении налога на имущество в нашем здании до 0,5%.

Представляли интересы собственников в Мосгорсуде Бацанова Т.А. и Сагура В.А.

27.03.2019 г. Т. Бацанова на заседании правления попыталась убедить членов правления в необходимости и целесообразности таких обращений в

суд и остальных собственников, но ввиду юридического непрофессионализма абсолютного большинства членов правления не нашла понимания в этом вопросе.

Шесть из семи присутствовавших на данном заседании правления членов проголосовали за необходимость отзыва исков лицами, подавшими заявления в суд.

Не смотря на принятое правлением решение, проявив настойчивость и профессионализм, Т.Бацанова провела работу в суде по рассмотрению исков 8 наших собственников так, что 11.12.2019 г. Московский городской суд (по административному делу № 3а-4039/2019) удовлетворил требования истцов, в результате чего ставка по налогу на имущество для всех собственников-физических лиц помещений в здании была уменьшена до 0,5 % за 2017-2019 гг.

Решение суда вступило в законную силу 20.01.2020 г.

Собственники помещений (физические лица) в 2020 г. получили перерасчет ранее уплаченного налога и возврат излишне уплаченных сумм налога (ИФНС № 7718).

На этом работа по данному направлению не остановилась.

27.12.2019 г. Государственная инспекция по использованию объектов недвижимости при Правительстве Москвы осмотрела здание и установила, что объект (здание, строение, сооружение) фактически не используется в целях делового, административного или коммерческого назначения, фактически не используется для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

30.12.2019 г. результат инспекционных мероприятий опубликован.

Для внесения изменений в Постановление Правительства г. Москвы на 2020 г. требовалось дополнительное административное решение, поэтому 18.05.2020 г. товарищество от имени собственников помещений (физических и юридических лиц) обратилось в Межведомственную комиссию по рассмотрению вопросов налогообложения налогом на имущество в г. Москве при Департаменте экономической политики и развития г. Москвы с заявлением об изменении вида фактического использования здания и внесении изменений в Перечень на 2020-2021 гг.

23.06.2020 г. комиссия рассмотрела заявление ТСН, и наше здание было исключено из Перечня (Приложения к 700-ПП) по результатам инспекционных мероприятий на 2020 и 2021 г.г.

Таким образом, налоговая ставка для физических лиц (собственников помещений в здании) на 2020 г. и 2021 г. составит 0,5%

Работа инициативной группы собственников помещений позвонила сэкономить на налогах для собственников помещений в здании за 5 лет:

год	кадастровая стоимость Здания	экономия всех помещений	экономия кв.м
2017	1501807709,25	15018077,09	1193,82
2018	1501807709,25	15018077,09	1193,82
2019	1163690189,00	11636901,89	925,04
2020	1163690189,00	11636901,89	925,04
2021	1163690189,00	11636901,89	925,04
площадь здания			
	12579,9		

8. Рассмотрение гражданских дел в судах.

Членами правления на постоянной основе осуществляется контроль и личное участие при рассмотрении гражданских дел, инициированных правлением ТСН, в Арбитражном суде г. Москвы и в Преображенском районном суде г. Москвы.

По четырём делам судами приняты положительные для ТСН решения. Это - дела по искам ТСН к ООО «Премиум» и ООО «РМ Девелопмент», по которым получены исполнительные листы и возбуждены исполнительные производства), дело по иску ООО «РэдЭкс» к ТСН (в удовлетворении иска отказано), дело по выводу здания из перечня, предусмотренного постановлением Правительства Москвы № 770).

Три гражданских дела (по собственникам-неплательщикам коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: Попов, Лобанов и Садыкова) рассматриваются в настоящее время Черёмушкинским и Никулинским районными судами г. Москвы, а также Советским районным судом г. Казани).

Обращения ТСН с заявлениями в суд вынудило Лобанова и Садыкову возместить имеющиеся у них перед ТСН задолженности на общую сумму свыше 369.000 рублей.

Кроме того, в Арбитражном суде г. Москвы рассматривается дело по иску ТСН к ООО «Ревко Инвестмент».

Иск заявлен о признании права общей долевой собственности собственников помещений по адресу г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д.13 на расположенные в этом здании помещения, которые являются местами общего пользования, с кадастровыми номерами:

1. 77:03:0003001:1947 -25,5 кв.м - техническое помещение 3 этаж;
2. 77:03:0003001:1994 -24,7 кв.м - техническое помещение 2 этаж;
3. 77:03:0003001:1990 -62,4 кв.м - техническое помещение 1 этаж;
4. 77:03:0003001:1989 -13,3 кв.м - лестница 1 этаж 4 подъезд;
5. 77:03:0003001:1966 -11,4 кв.м - лестница (2 этаж) - 4 подъезд;
6. 77:03:0003001:1973 -58,4 кв.м - лестница (3 этаж) - 4 подъезд;
7. 77:03:0003001:1982 - 8,4 кв.м - лестница (4 этаж) - 4 подъезд

(с учетом принятых изменений в порядке ст. 49 АПК РФ).

Истцом заявлено ходатайство об изменении исковых требований, а именно: добавлено еще три помещения, на которые Преображенский районный суд г. Москвы признал право собственности за ООО «Ревко Инвестмент» (перешли от Уманского Д.М.).

16.10. 2020 г. суд в порядке ст. 66 АПК РФ по собственной инициативе истребовал из Управления Росреестра по г. Москве материалы регистрационных дел и техническую документацию из МосГорБТИ.

Следующее судебное заседание назначено на 18.12.2020 г.

Интересы ТСН в суде представляют Бацанова Т.А. и Сагура В.А.

9. Вопрос по отоплению здания и подаче горячей воды

23.12.2016 представители ПАО «МОЭК» и ООО «Ревко Инвестмент» подписали договор № 10-11/16-1460 о подключении к системам теплоснабжения нашего здания. Из условий подключения, являющихся неотъемлемой частью договора, следует, что подключаемая максимальная тепловая нагрузка нашего здания должна составлять 1,211 Гкал/час, включая нагрузку на вентиляцию предполагаемого в то время к строительству подземного паркинга в размере 0,309 Гкал/час.

(Следует иметь в виду, что срок действия условий подключения - 3 года, в связи с чем в последних числах октября в соответствующие подразделения ПАО «МОЭК» подготовлены и направлены от ТСН письма с просьбой о продлении условий подключения на 6 месяцев.

06.11.2020 г. представители ТСН и ООО «ЦТП МОЭК» подписали дополнительное соглашение к договору от 23.12.2016 г., в соответствии с условиями которого срок договора продлён до 22.05.2021 г., а срок действия условий подключения равен сроку действия договора о подключении).

22.11.2017 представители ПАО «МОЭК», ООО «Ревко Инвестмент» и ТСН «Лофт Гарден» подписали соглашение о передаче прав по договору от 23.12.2016 от ООО «Ревко Инвестмент» к ТСН «Лофт Гарден».

Из обновлённых условий подключения (УП № Т-УП1-01-161207/2-1), являющихся неотъемлемой частью соглашения, также следует, что максимальная тепловая нагрузка нашего здания должна составлять 1,211 Гкал/час, включая нагрузку на вентиляцию в размере 0,309 Гкал/час.

При подписании документа внимания на излишне «приписываемые» нашему зданию 0,309 Гкал/час тепловой нагрузки никто из технически грамотных специалистов (О. Фатеев, В. Армашу) внимания не обратил.

21.05.2020 ПАО «МОЭК» и ТСН подписали акт готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования подключаемого объекта к подаче тепловой энергии и теплоносителя.

При подписании технические специалисты, представляющие интересы ТСН в общении с ПАО «МОЭК» (представители подрядной организации ООО «Олекса» и инженер ТСН Шаститко Ф.А.), обратили внимание представителей ПАО на несоответствие этой цифры (0,309 Гкал/час)

реальной максимальной тепловой нагрузке, получаемой нашим зданием, что позволило тепловую нагрузку на здание в размере 0,309 Гкал/час снять.

В результате этого в подписанном 03.08.2020 г. между ТСН и ПАО договоре компенсации стоимости тепловой энергии и теплоносителя, поставленных на период пусконаладочных работ (№ 04.516238-ПНР) в тепловых нагрузках нашего здания уже не числится 0,309 Гкал/час за вентиляцию.

Из договора следует, что тепловая нагрузка на здание составила 0,565 Г/кал (0,4 - максимум на отопление, и 0,165 - среднечасовая на горячее водоснабжение).

Следует обратить внимания на тот факт, что и здесь наши технические специалисты успешно провели соответствующие переговоры и ТСН насчитали компенсацию не по максимальной нагрузке на горячее водоснабжение, предусмотренной условиями подключения от 22.11.2017 (0,502 Гкал), а только по среднечасовой, что позволило ТСН также «сэкономить» на два месяца (август и сентябрь) еще 0,337 Гкал.

Ещё один результат проведённых переговоров: за август и сентябрь 2020 г. ТСН заплатило в ПАО «МОЭК» 487.000 рублей, а не вполне возможные по предварительным расчётам 3.000.000 млн. рублей по нагрузке и сечению трубы, как это, как правило, рассчитывается при пусконаладочных работах.

Для полного понимания ситуации следует иметь в виду следующий расчёт: за потребление тепла за период с 01.08 по 30.09.2020 ТСН перечислило в ПАО «МОЭК» 487.000 рублей.

Учитывая снятую нагрузку на предполагаемую вентиляцию паркинга, а также снятую (от максимальной) нагрузку на ГВС можно подсчитать экономию ТСН: $487.000 / 0,565 \text{ Гкал} \times 0,309 \text{ Гкал} = 266.000$ рублей и $487.000 / 0,565 \text{ Гкал} \times 0,337 \text{ Гкал} = 290.000$ рублей, а всего за два месяца ТСН сэкономило 556.000 рублей собственников.

Следует иметь в виду и следующий расчёт: за потребление тепла за период с 01.10 по 26.12.2020 ТСН перечислило в ПАО «МОЭК» 1.430.000 рублей.

Учитывая снятую нагрузку на предполагаемую вентиляцию паркинга, считаем: $1.430.000 \text{ руб.} / 0,902 \text{ Гкал} \times 0,309 \text{ Гкал} = 490.000$ - экономия от снятой нагрузки на предполагаемую вентиляцию подземного паркинга.

В целом, результатом проделанной работы является экономия товариществом за 5 месяцев пусконаладочных работ по теплу средств собственников помещений в здании на общую сумму 1.046.000 рублей.

В настоящее время срок действия договора о подаче нашему зданию тепла в режиме пусконаладочных работ действует до 26.12.2020 г. При этом следует иметь в виду, что всё оборудование (индивидуальный тепловой пункт, тепловая сеть, построенная ООО «Ревко Инвестмент» в 2013 г., протяженностью 73, 1 м и вся внутренняя система отопления и горячего водоснабжения здания), задействованное в отоплении нашего дома и подаче

в помещения горячей воды, мы получили «в наследство» от ООО «РэдЭкс» без какой-либо документации на него.

Для устранения столь существенных недостатков и организации подключения здания к теплу 29.01.2020 г. товарищество заключило договор с ООО «Олекса» (специализирующейся на проведении подобного рода работ).

Подрядная организация взяла на себя обязательства по подготовке исполнительной документации для передачи в ПАО «МОЭК» и заключении договора о подключении к системам теплоснабжения для проведения пусконаладочных работ в филиале «Теплосбыт» ПАО «МОЭК» по нашему зданию.

15.10.2020 г. сторонами подписано дополнительное соглашение № 3, в соответствии с условиями которого подрядчик принимает на себя обязательства по оказанию помощи заказчику в оформлении документации для сдачи в ПАО «МОЭК» распечаток среднесуточного потребления, подачи заявки в МТУ Ростехнадзора для предъявления тепловых установок к прохождению на допуск к получению теплоносителя (исполнено 11.12.2020 г.) и подготовке документации для предоставления в ЦТП «МОЭК» для осуществления процедуры передачи существующей теплосети в ПАО «МОЭК».

Срок действия договора - до 26.12.2020 г.

В связи с этим на протяжении длительного времени значительные силы и средства товарищества и подрядной организации были направлены на восстановление всей необходимой исполнительной документации.

В результате восстановили:

- рабочую документацию застройщика («ООО «Ревко Инвестмент») за 2013-2014 гг. для запуска в подготовку исполнительной и рабочей проектной документации на изменение места согласованной врезки трубы;

- журнал производства работ застройщиком указанной тепловой сети по формам 2013-2014 гг.;

- строительную документацию застройщика тепловой сети за тот же период времени (для приведения её в соответствие с исполнительной документацией, хранящейся в официальных органах, занимающихся согласованием строительства тепловой сети);

- документацию (для официального представления в ПАО «МОЭК» проектов сверх установленного договором) в архивные структуры организаций, в которых эти проекты должны были находиться в 2013-2014 гг.;

- документацию по исправлению и снятию замечаний в рабочих журналах и журналах производства работ застройщика от 2013-2014 гг. в период проведения работ по прокладке теплосети от существующей врезки в коллекторе на изменение камеры и переноса точек врезки в документальном исполнении и многое другое.

Также следует иметь в виду, что наше здание до настоящего времени не имеет разрешения на ввод в эксплуатацию, ненадлежащим образом оформлены (в нарушение Постановления Правительства РФ № 808)

правоустанавливающие документы на земельный участок под ним и документация на проведённую реконструкцию здания.

Тем не менее, был изготовлен и собран необходимый пакет замещающих документов, позволивший в августе 2020 г. начать отопление дома и подачу горячей воды в режиме пусконаладочных работ.

Необходимо учитывать, что оборудование, установленное в 2013-2014 г. до августа 2020 г. эксплуатировалось лишь пробно и на протяжении весьма короткого отрезка времени, в связи с чем при начале подачи тепла и горячей воды стали вылезать разного рода технические «болячки».

Сначала от давления «полетели» приборы учёта тепловой энергии. Пришлось закупать новые приборы и проводить необходимую в таких случаях техническую поверку. После установки приборов учёта пришлось заменять трансформеры управления автоматикой, датчики сопряжения «Тритон-051», контролёры давления температуры, датчики подпитки отопления и ГВС (с включением в автоматику ИТП), производить по новой разведение силовых линий от слаботочных и т.п.

Устранить все имеющиеся в системе отопления и ГВС проблемы одномоментно не представляется возможным, поскольку все эти неисправности не видны и появляются не сразу, а последовательно при функционировании системы.

Правлением и техническим персоналом ТСН принимаются все необходимые меры для скорейшего подключения к зданию тепла на постоянной основе, но сделать это в условиях ограниченного времени оперативно невозможно, поскольку установленное оборудование не эксплуатировалось на протяжении 6-7 лет.

В случае если все необходимые подготовительные работы по подаче тепла на постоянной основе не будут выполнены к 26.12.2020 г., с представителями ПАО «МОЭК» будут проведены дополнительные переговоры (до настоящего времени с представителями различных структур ПАО «МОЭК» проведены свыше 30 встреч и переговоров) на предмет продления подачи тепла в здание в режиме пусконаладочных работ ещё на 3 месяца (*напоминаем, условия подключения тепловой сети нашего здания к городской теплосети продлены до 22.05.2021 г.*).

По заверениям представителей подрядной организации ООО «Олекса» и ПАО «МОЭК» отключения здания от подачи тепла и горячей воды нам не грозит.

Во всех вышеперечисленных мероприятиях председатель правления ТСН принимал участие лично (за исключением раздела про взаимоотношения с ООО «РэдЭкс»).

10. Отчёты членов правления о проделанной работе, составленные для общего собрания.

Щербинина А.О.

1. Сбор информации для разработки и составления 3-х летней стратегии развития дома, согласование ее с исполнительным директором ТСН и с правлением, распределение участия в стратегии членов правления.

2. Разработка логотипа и фирменного стиля товарищества (совместно А. Штейн).

3. Организация (совместно с С. Тимониным) сбора денежных средств, закупка и установка почтовых ящиков.

4. Организация (совместно с С. Тимониным) сбора денежных средств и разработка упрощённого и доступного по деньгам дизайна мест общего пользования, включая спецификацию материалов (*реализация проекта временно приостановлена ввиду отсутствия у ТСН свободных денежных средств*).

5. Организация сбора денежных средств на установку козырька над главным входом (во дворе комплекса).

6. Сбор и изучение (совместно с С. Тимониным) 5 коммерческих предложений на приведение в соответствие с нормами систем пожарной сигнализации и пожаротушения (переданы инженеру комплекса Шаститко Ф.А.). (*Проект до настоящего времени не реализован из-за отсутствия у ТСН свободных денежных средств*).

7. Организация расчистки главного холла от колясок и велосипедов, контроль их перемещения в отдельное помещение.

8. Ведение коммуникации в чате для жильцов и на информационном канале (упрощение смысла юридических сообщений, ответы на вопросы жильцов).

9. Оказание практической помощи собственникам при составлении заявлений по снижению налога.

10. Направление запросов на коммерческие предложения по увеличению противозумного экрана (на ТТК). (*Проект также не реализован из-за отсутствия у ТСН свободных денежных средств*).

11. Подача заявления в Преображенский районный суд гор. Москвы по регистрации собственников в ЖК «Лофт Гарден», непосредственное участие в качестве истца при рассмотрении заявления двумя судебными инстанциями, получение информации от судьи Мосгорсуда о деталях подачи нового иска (для решения в пользу истца).

Чернышев А.И.

1. Организация системы контроля доступа СКУД, восстановление системы видеонаблюдения, создание базы данных жильцов и арендаторов и передача своего доступа в интернет и своего компьютера (как сервер доступа) для нужд охраны;

2. Непосредственное участие в обустройстве входной группы:

- замена входных металлических дверей с электрозамками на центральном входе и в подвале;
- укладка плитки перед входом (со стороны ул. 1-я Рыбинская);
- «закрытие» фасада входной группы из имеющихся материалов (плитка, элементы фасада);
- совместно с членом правления С.Тимониным и дизайнером Р.Керимовым (121А лофт) дизайн и организация стойки «ресепшена» для охраны.

3. Организация управления въездными воротами с автоматической системой распознавания номеров машин.

4. Непосредственное участие в расчистке парковки от строительного мусора и организация дополнительных парковочных мест.

5. Организация прохода через калитку с электрозамком и интеграцией в общую систему доступа.

6. Организация и непосредственное участие в расчистке и обустройстве углового лифтового холла (при участии Г. Иноземцева (57 лофт): укладка плитки, обустройство колясочной и места хранения велосипедов, обустройство пандуса для колясок и скутеров в двух местах (угловой и центральный).

7. Организация укладки плитки в холле на первом этаже (возле ворот) (при участии О. Арзамаскиной (66 лофт) и организация мест хранения велосипедов.

8. Спонсирование проекта «почтовые ящики» совместно с членами правления А. Щербининой и С.Тимониным

9. Организация, спонсирование и непосредственное участие в обустройстве козырька световой вывески «Loft Garden» над входной группой со стороны ул. 1-я Рыбинская.

10. Проведение переговоров с коммерческим директором ООО «Смарт Телеком» и достижение в результате этого договорённости о выделении товариществу бесплатного интернета (два IP-адреса: для нужд охраны комплекса и функционирования персонала ТСН).

11. Непосредственное участие (совместно с Г. Сахновским (138 лофт) в запуске лифтов и установке видеокамер в них с возможностью мониторинга и ведения переговоров с пассажирами с центрального поста охраны, а не из лифтовой диспетчерской.

12. Непосредственное участие (по поручению председателя правления А. Сагуры) совместно с Т. Бацановой (114 лофт) и М.Туркиной (161 лофт) в организации процесса по снижению налоговой ставки до 0,5% и возврате налога на имущество за последние 3 года. Организация за счёт собственных средств фото-видеосъемки (+видеомонтаж) всех помещений комплекса для представления в суде. Встречал комиссию из Департамента городского имущества г. Москвы (наладил личные контакты с инспекторами).

13. Организация (совместно с Т. Бацановой) сбора и отправки 23 заявлений собственников помещений в Департамент городского имущества

гор. Москвы. Ведение прямых телефонных переговоров с представителями ДГИ (во многих заявлениях указан мой номер телефона);

14. Непосредственное участие за счёт собственных средств в обустройстве внутреннего двора: газоны, цветы, клумбы.

15. Организация лечения каштанов и подсветки двора.

16. Финансовое участие во всех мероприятиях, связанных с благоустройством комплекса.

17. Создание (совместно с А. Щербининой) информационного канала и его ведение.

18. Организация (совместно с бухгалтером ТСН Ю. Пищековой) и администрирование сайта с личными кабинетами собственников помещений (по рекомендации ревизора ТСН О. Кравченко).

Тимонин С.А.

1. Непосредственное участие в изготовлении световой вывески «Loft Garden», включая создание эскизного проекта оформления стойки «ресепшен», включая обрисовки и эскизные варианты проекта. Объект был сделан практически из подручных средств минимальными финансовыми затратами.

2. Подбор и изготовление фона за телевизором (также из подручных средств, без каких-либо затрат).

3. Покупка за свой счет 2-х больших резиновых ковриков в главный подъезд.

4. Подбор и установка почтовых ящиков, печать и наклейка номеров на них.

5. Проработка и анализ смены нумерации помещений «Ллофт Гардена» и приведение ее к нормальной последовательности.

6. Попытка организации раздельного сбора мусора. Непосредственное участие в изготовлении контента для печати наклеек на мусорные баки.

7. Проработка вопроса установки пожарной сигнализации и оповещения о пожаре в здании (привлечение подрядчиков и сбор коммерческих предложений).

8. Непосредственно участвовал в организации запуска лифтов в здании.

9. Организовал изготовление козырька над главным входом со двора, с созданием эскизного проекта, замену пластика на козырьке главного входа с 1-й Рыбинской ул.

10. Организация доработки эскизного проекта и изготовления эскизов МОПов (лестницы, лифтовые холлы). Участвовал в разработке концепции в целом.

11. Обрисовка вариантов нумерации помещений для установки на 12. этажах.

12. Обрисовка черного эскиза предполагаемого места для курения.

13. Разработка и изготовление бейджей для сотрудников ТСН.

14. Участие в организации показа фильмов на улице (предоставлял экран и проектор). Предоставление алюминиевых ферм для стационарного монтажа и временной установки киноэкрана для летних киносеансов.

15. Непосредственное участие в сборе денежных средств и установке козырьков над подъездами во дворе комплекса.

ИП Арапенков П.А. (в лице представителя Смирнова Д.В.)

1. Участие в заседаниях правления в качестве секретаря правления и составление протоколов всех заседаний.

2. Подготовка и редактирование других документов товарищества, в том числе материалов к общим собраниям членов ТСН и собственников помещений.

3. Ведение, поддержка и оплата сайта товарищества tsn.loftgarden.ru за счёт собственных средств.

4. Размещение актуальной информации на сайте.

5. Организация электронных почтовых информационных рассылок собственникам.

6. Участие в переговорах с ДГИ по вопросу земельных отношений.

7. Обустройство пешеходной зоны со стороны ТТК за счёт собственных средств.

Отчёты о проделанной работе от остальных членов правления (ООО «Инвест-Проект» (представитель - Швайко П.П.), ООО «Лофт Сервис» (представитель - Ефремов А.С.) и Мадояна О.Ж.), несмотря на неоднократные (на протяжении двух месяцев) просьбы председателя правления представить отчеты в правление, до настоящего времени не поступили.

О работе в составе правления Швайко П.П. и Ефремова А.С. высказаться объективно довольно сложно, поскольку с лета 2019 г. основным направлением работы этих членов правления является инициатива по передаче проблемного актива - помещения, принадлежащего ООО «Лофт Сервис» (генеральный директор общества - Ефремов А.С., один из учредителей общества - Швайко П.П.), в общедомовое имущество товарищества.

На просьбу представить отчёт о проделанной работе Швайко П.П. ответил отказом, пояснив, что, по его мнению, его работой в правлении считается его участие в заседаниях правления. За почти два года его пребывания в правлении от него поступили три предложения: создать стратегию развития товарищества на 3 (!) года, привлечь к работе в товариществе юриста и принять положения о работе правления товарищества и ревизионной комиссии.

Ефремов А.С. непредставление им отчёта о проделанной работе вообще никак объяснять не стал. Никаких конструктивных предложений от него за

время работы в правлении не поступало. Создается впечатление, что указанный член правления больше энергии тратит на переписку в различного рода чатах, чем на работу в правлении.

Есть ещё один член правления, за которого Вы проголосовали на прошлом собрании - Мадоян А.Ж. Тот умудрился вообще за почти два года работы в правлении не появляться на его заседаниях. Это обстоятельство не помешало ему подать заявление о рассмотрении его кандидатуры в состав следующего правления. Чем такой член правления может помочь товариществу и членам ТСН?!?

11.О работе обслуживающего персонала

За отчётный период (с 20.05.19 по 16.12.20 г.) обслуживающим ТСН персоналом, возглавляемым исполнительным директором ТСН Массальской В.Н., проведены следующие мероприятия и выполнены указанные работы:

1. В конце мая 2019 г. заключён прямой договор с АО «Мосводоканал» на отпуск воды и водоотведение с согласованием балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

2. 11.06.2019 г. заключён прямой договор с АО «Мосэнергосбыт» на поставку электрической энергии. В связи с отсутствием в мае 2019 года согласия ООО «РэдЭкс» на расторжение договора с АО «Мосэнергосбыт» и письмом ООО «РэдЭкс» в АО «МОЭСК» с просьбой отключить объект по адресу: 2-я Рыбинская, дом 13 от электроэнергии, ТСН почти месяц не могло заключить договор с АО «Мосэнергосбыт». Чтобы здание не было отключено от электроэнергии, было принято решение о внесении на счёт АО «Мосэнергосбыт» авансового платежа за ООО «РэдЭкс» в сумме 368.702 рубля.

3. Заключён договор на вывоз твёрдых бытовых отходов по более выгодной цене, чем та, которая было при обслуживании комплекса ООО «РэдЭкс». Несмотря на увеличение количества используемых в настоящее время лофтов, цена на вывоз ТБО снизилась в 2 раза по сравнению с платежами ООО «РэдЭкс» за предыдущие периоды.

4. Проведено восстановление документации, оформлено соответствующее разрешение Ростехнадзора, проведены профилактические работы, согласован проект, получены дубликаты паспортов, осуществлены пробные запуски, что позволило запустить лифты в здании в постоянную эксплуатацию. Лифты застрахованы. С ООО «Лифттехнолоджи» заключён договор на эксплуатацию лифтов.

5. Осуществлён переход с отопления электрическими котлами на перегретый пар.

6. На территории комплекса оборудованы пандусами проходы со ступенями.

7. Подсветка дворовой территории дополнена подсветкой пешеходной зоны и подсветкой вдоль забора.

8. Подготовлены и направлены письма в ООО «РЭДЭКС» о передаче технической документации и о проведении сверки расчётов на 20.05.2019 г.

9. На 20.05.2019 г. составлены 2-х сторонние акты между ТСН «Лофт Гарден» и ООО «РЭДЭКС» с показаниями приборов учёта по воде и электроэнергии.

10. Расчищены подвальные помещения.

11. Положена плитка в лифтовом холле первого этажа.

12. Проводилась работа с неплательщиками по погашению просроченной задолженности за ЖКУ. В указанном периоде с неплательщиков взыскано более 1,15 млн. рублей.

13. Техническим персоналом круглосуточно устранялись аварии и выполнялись заявки собственников помещений (удовлетворено свыше 150 заявок).

14. Ежемесячно в срок сдавались и сдаются показания общедомовых приборов учёта потреблённой электроэнергии и воды.

15. Собственникам помещений на электронную почту ежемесячно бухгалтером направлялись квитанции на оплату ЖКУ.

16. В индивидуальном тепловом пункте в соответствии с проектным решением установлены более мощные (до 2.2 КВт) центробежные насосы, в системе автоматики заменены трансформеры управления автоматикой, датчики сопряжения «Тритон-051», контролёры давления температуры, датчики подпитки отопления и ГВС с включением в автоматику ИТП, произведена разбивка силовых линий от слаботочных и т.п.

17. Для технического обслуживания работ, проводимых в интересах товарищества, закуплено следующее оборудование: телефон для диспетчера, мультиметр, шуруповёрт, угловая шлифовальная машина, краскопульт, колонки для видеонаблюдения, опрессовщик для электрики, рации, канализационный насос, альпинистское снаряжение, ноутбук для сдачи почасовых показаний АО «Мосэнергосбыт», плиткорез, миксер для бетона, пломбиратор, газонокосилка бензиновая, принтер для распечатки со счётчика электроэнергии, компьютер для инженера, переносная электрическая машина со сменными насадками для прочистки труб.

18. 07.06.2019 г. ТСН (до заключения прямого договора с АО «Мосэнергосбыт», далее - «МЭС») заплатило «МЭСу» за ООО "РэдЭкс" (по номеру их договора) 368.702 рубля.

«МЭС» эти деньги засчитал «РэдЭксу» на их договор, так как ТСН платило по номеру договора «РэдЭкса», и «МЭС» вовсе не был нам ничем обязан. Тем не менее, эти деньги после заключения прямого договора с ТСН «МЭС» зачислил на наш договор. В результате этого у ТСН возникла переплата в 368.702 рубля, которую потом «МЭС» списывал за потреблённую ТСН энергию (с 11.06.2019 г., то есть с момента подписания прямого договора).

В суд с «РэдЭксом» представитель «МЭСа» третьим лицом не пошел, что позволило ТСН выиграть суд, хотя «РэдЭкс» хотел взыскать денежные

средства за потреблённую ТСН электроэнергию в период с 20 мая по 10 июня 2020 г. (22 дня).

19. В ноябре 2019 г. нами под отметку с синей печатью «МЭСа» (с входящим номером) сданы показания по электричеству в размере 231.000 кВт. В летние месяцы ТСН оплачивало по 45-50.000 кВт, но после включения электрокотлов в ноябре мощность потребляемой комплексом электроэнергии возросла в разы. В результате проведённых переговоров в счёте за ноябрь «Мосэнергосбыт» выставил товариществу только 145.000 кВт, реально освободив ТСН и собственников помещений от уплаты 490.000 рублей.

20. За истекший период пени в «МЭС» ТСН заплатило всего один раз (900 рублей), хотя собирать с собственников помещений плату за электричество (в зимнее потребление более чем на 1.000.000 рублей ежемесячно) исполнительному директору и бухгалтеру было не просто.

21. В октябре 2019 г. в ТСН из ВРУ ТМЭ АО «МоЭСК» поступило письмо о необходимости проверки 10 приборов учёта электроэнергии, расположенных в ИТП нашего здания. Обследование одного такого прибора по официальному прејскуранту АО «МоЭСК» составляет 21.000 рублей.

В результате проведённых переговоров с прибывшим на обследование от ВРУ инженером-инспектором была достигнута договорённость о проведении «дружеской» проверки (происходила в течение 6 часов). По итогам проведения проверки ТСН следовало бы заплатить за её проведение 210.000 рублей, чего удалось избежать.

12. Недостатки в работе правления:

1. Неэффективная деятельность некоторых членов правления (Швайко П.П., Ефремов А.С.) и отсутствие какой-либо работы в составе правления (Мадоян А.Ж.).

2. Отсутствие в составе правления профессионалов (см. результаты голосования по отзыву из суда административных исков по выводу здания из 770 Постановления Правительства Москвы). Правление избрано чисто механически, без учёта профессиональных качеств кандидатов и без учёта цели их работы в правлении. Предлагаемый собранию пул кандидатов в члены правления содержит блестящих специалистов в своём деле, в связи с чем при голосовании стоит более внимательно отнестись к предлагаемым кандидатурам.

3. Между членами правления не распределены обязанности по конкретным направлениям деятельности ТСН (финансы, юридические вопросы, ремонт, контроль технического персонала, ведение реестра и т.п.).

4. Следует признать, что многие решения, принятые правлением, не воплощены в реальности, а, проще говоря, забыты для исполнения (стратегия развития товарищества, увеличение коммунальных платежей до 106 рублей с кв. м, принятие регламента по распределению парковочных мест, гидроизоляция подвала, актуализация сведений о собственниках и т.п.).

5. Низкий контроль со стороны председателя правления за работой исполнительного директора товарищества и главного инженера.