

Уважаемые собственники!

14 декабря 2018 г., в 21-00, во дворе Дома, в соответствии с решением Правления ТСН проводилось общее собрание собственников помещений (далее - **ОС СП**), в очной форме, согласно ст. 44.1 Жилищного кодекса (далее - **ЖК РФ**). Если бы был предусмотренный (ст. 46 ЖК РФ) кворум, то ОС СП бы можно было уже считать состоявшимся.

Однако, участие в очной форме ОС СП приняло не более 10 человек. Начавшиеся с первых минут крики и ругань, превратили мероприятие в «базар». подготовленный мною отчет об основных вехах деятельности ТСН в уходящем году остался невостребованным. Ниже можно ознакомиться с краткой аннотацией отчета.

Но прежде отвечу на резко прозвучавшие вопросы и требования некоторых собственников. Сразу отмечу, что люди, задающие вопросы в такой нелюбезной форме, почему-то не слушают наших ответов. Далее попытаюсь сформулировать и прозвучавшие вопросы, и услышанные ответы.

Но сперва оговоримся: председатель Правления и управляющий ТСН несут ответственность за всё - вплоть до уголовной. Финансовая дисциплина, налоги, начисления собственникам, выплаты зарплаты, пожарная, электро- и пр. безопасность и т.д. Именно поэтому во главу угла мы ставим тщательное исполнение законодательства. Каждое наше действие подкреплено необходимым документом, который в суде или при проверках ТСН будет иметь решающее значение. Поймите правильно – именно поэтому я прошу собственников направлять нам официальные заявления, подписывать акты и пр.

1. Вопрос: «А почему выросла сумма в платежках?»

Ответ: Следует разделять платежи за коммунальные услуги (**КУ**) и платежи за содержание Дома. Тарифы на КУ (свет, вода, водоотведение, тепло) устанавливаются Комитетом по ценам и тарифам (**КЦТ**) МО, об изменениях тарифов мы сообщаем в январе и июле. Сумма определяется тарифом и объемом потребленной услуги. Объем по воде и по эл-ву определяется индивидуальным прибором учета (**ИПУ**), установленным в квартире. Но надо не забывать подавать показания ИПУ ХВС и ГВС до 25 числа каждого месяца. Если Вы забыли/опоздали подать показания, то расчет осуществляется по среднему (с последующим перерасчетом), а через 3 месяца отсутствия показаний - по нормативам потребления исходя из количества проживающих. Этот порядок и процедура прописаны в ст. 59, 60 ПП РФ от 06.05.2011, № 354.

Кроме объемов КУ, зафиксированных ИПУ, есть еще КУ на общедомовые нужды (**ОДН**). Эл/снабжение лифтов, насосов, освещение и отопление подъездов, вода для уборки. Эти суммы каждый месяц разные, в зависимости от показаний общих домовых приборов учета (**ОДПУ**) и суммы поданных показаний ИПУ. Порядок и процедура начислений за ОДН прописаны в ПП РФ от 06.05.2011, № 354, ст. 44.

Тариф на содержание принимается решением ОС СП. В апреле с.г. собственники проголосовали за неизменяемую часть этого тарифа (квартиры – 35 р/кв.м., н/жил – 30 р/кв.м), в нее не входит: тех обслуживание лифтов договор на ТО - 61 тыс. р/мес, вывоз мусора – по факту оплаты за предыдущий месяц, каждый раз по-разному. Смета расходов (на что именно идут эти 35 р.) представлена на сайте ТСН.

Финансовый отчет за год будет представлен (как и положено по закону) в 1 квартале 2019 г. Желающие могут принять участие в работе ревизионной комиссии, особенно приглашаю собственников, имеющих бухгалтерский опыт. За деньги можно нанять независимый аудит.

2. Вопрос: «Не надо тыкать законами, прошу объяснить простым языком - почему стало дороже?»

Ответ: Начальный период деятельности любого предприятия – самый затратный. Недвижимость – не исключение. ТСН начал «с нуля», за этот год мы приобретали инструменты, оборудование, мебель, орг.технику, расходные материалы, спец одежду и много еще чего. Срочно надо было ремонтировать лифты, дооборудовать инженерные системы,

решать вопрос с вывозом мусора контейнерами и т.д. Часть затрат на работы была запланирована сразу – в тарифе на содержание или целевыми взносами, кое-что удалось профинансировать за счет резервного фонда (1 р/кв.м.), остальное сделано за счет самокредитования (мы пока недоплатили за свет и тепло – до полного согласования обоснованных законом сумм по договорам поставки ресурсов), этот кредит мы планируем вернуть за счет фонда кап ремонта (см. пп. 3-5 повестки дня ОС СП). Все деньги, поступающие на р/с, тратятся по б/налу или по чекам «Леруа Мерлен», проследить строгое соблюдение финансовой дисциплины сможет любой бухгалтер-ревизор. Финансовый отчет, а при желании аудит – будет (см. выше). Еще прошу учесть, что за последние 8-10 лет тарифы на КУ (спускаемые нам сверху) поднялись в 5-7 раз, а тариф на содержание – не более чем в 2 раза, такой перекося не дает возможность дешево содержать Дом в приличном состоянии. А в сумме, да, - все становится дороже год от года.

3. Вопрос: «А что такое фонд кап. ремонта? Как тратятся эти деньги?»

Ответ: Взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома платятся на основании ст. 169 ЖК РФ, порядок оплаты, суммы, процедуры использования и пр. прописаны в разделе IX ЖК РФ. Только решение ОС СП позволяет накопить эти средства на специальном счете ТСН и потратить их по назначению! Банк отслеживает все необходимые для этого документы и рискует при этом своей лицензией. Без вашего, уважаемые собственники, волеизъявления, закрепленного подписями в бюллетенях для голосования, никто не сможет оплатить капитальный ремонт элементов здания. Если мы не соберем необходимого числа голосов, прогресса не будет в наступающем году, а долги останутся. Финансовый баланс по этому спец счету ТСН также будет представлен собственникам и проверен ревизорами.

4. Вопрос: «А почему бы нам не сделать прямые договоры на поставку КУ? Мы не верим, что нам ТСН начисляет правильно!»

Ответ: Проверить правильность начислений может любой собственник, но хорошо бы предварительно ознакомиться с «Правилами предоставления КУ» ПП РФ от 05.06.2011 №354, распоряжениями КЦТ МО (например: от 20.06.2018, № 109-р; от 13.06.2018, № 95-р). Или верить, когда вам объясняют основные принципы начислений за КУ, а именно: Собственник помещения платит по показаниям ИПУ (при их наличии) или по нормативам потребления (утв. ПП РФ и МО). Тарифы и нормативы заносятся в программу «1С» единожды, они для всех одинаковы и меняются только по мере выхода новых распоряжений и постановлений. Ежемесячно к нам приходят отдельные собственники за разъяснениями, с подозрениями на ошибку. Лично проверяю в таких случаях работу бухгалтерии, ошибок пока не было – ни одной. Если кто-то захочет оплатить аудит – буду только рад, смогу убедить скептиков в своей правоте.

В случае прямых договоров собственников с РСО (Мосэлектросбыт, Красногорские теплосети и т.д.) принципы начислений собственникам и тарифы – не меняются. Но ресурсы КУ на ОДН (ст. 44 ПП РФ 354) все равно поставляются по договору с ТСН, а мы их обязаны переначислить собственникам, исходя из площади помещения. Что мы и теперь делаем. Разница будет только в том, что собственникам будет приходиться не одна (от ТСН), а две платежки. При этом начисления по прямым договорам делает ЕИРЦ (Единый инф-расчетный центр) не бесплатно, на текущий момент + 2,5% к сумме начислений.

Надо учесть еще, что отопление, как услуга, имеет особый статус. Крайне непросто технически вычислить ОДН, если не все помещения оснащены ИПУ на теплоэнергию. Нынешние Правила (ПП РФ 354) позволяют начислять за тепло по ИПУ, если 100% помещений оснащены работающими ИПУ. ОДН в этом случае вычисляется, как разность показаний ОДПУ и суммы ИПУ. Если хотя бы в 1 помещении ИПУ не работает (или не проведена поверка ИПУ), ПП РФ 354 предписывают делать начисления, исходя из площади помещения и показаний ОДПУ. По 2-м вариантам: либо только в отопительный сезон, по текущим показаниям ОДПУ, либо равномерно в течение всего года, исходя из

среднемесячного потребления по показаниям ОДПУ за прошлый год, с корректировкой по окончании очередного года. У нас выбран вариант 2

Решение по начислениям за КУ по прямым договорам с РСО принимает только ОС СП, которое надо проводить по определенной законом процедуре (ст. 44, 45, 46, 47 ЖК РФ). Инициатором ОС может быть любой собственник. Здравый смысл подсказывает, что такое решение не изменит суммы в меньшую сторону, реальных инициаторов ОС СП с такой повесткой дня (исключая крики – «сделайте мне такой протокол») пока не нашлось.

5. Вопрос. Какие суммы оплачены за свет, тепло и пр. (в РСО)? Есть ли долги ТСН перед поставщиками?

Ответ: на сайте ТСН мы разместили текущее состояние финансового баланса ТСН в целом на август 2018 г., кроме того на порталах ГИС «ЖКХ», ЕИАС ГЖИ МО мы обязаны размещать обязательную информацию такого рода. По окончанию года мы сделаем подробный фин. отчет.

Сегодня есть подтвержденный долг ТСН за тепло - 888331р., однако согласование условий договора и сверку расчетов по нему мы закончили только в конце ноября. При этом уже удалось «отбить» сумму **671794,24**. Сомневающимся могу предоставить документы.

За электричество продолжается борьба по суммам оплаты. Мы имеем законные основания платить меньше (в суд не идем, просто недоплачиваем), на 29.11.2018 «спорная» сумма – 49100 р. Еще не проведена сверка с «Мосэнергосбыт» за февраль-март 2018 г. Примерная не оплаченная сумма – 430000 р.

Другие поставщики и обслуживающие организации: «ЭКК», «Смартлифт», «Мирмекс», «Ильинка», «Велес» получают текущие платежи полностью и в срок. Налоги и зарплата сотрудникам – без задержек.

Других реальных долгов нет. Счета, текущие платежи, сверки - все в полном порядке. Контроль финансов многоступенчатый: бухгалтер, управляющий, председатель, Правление, ревизионная комиссия – всего ок. 15 чел. Или все в доле, - так кто-то думает??? Любому собственнику предоставляю любой документ, по запросу и под подпись «получил». На наш запрос на участие в работе Правления (бесплатно, вечерами или по телефону) новых кандидатов не нашлось. Некоторые, наоборот, от такой чести отказались.

При этом долги собственников за жилищные и коммунальные услуги: квартиры и м/места – около 2 млн. р., н/жилые – 380 000 р. Среди главных должников – застройщик (ССК уже потихоньку гасит), а также известный всему сообществу активист. Мы вынуждены приостанавливать злостным должникам оказание КУ и направлять иски в суд. При таких долгах ТСН умудряется приобретать мусорные контейнеры (55 т.), устанавливать под них площадку (77 т.р.), менять ворота в паркинге (174 т.р.) и не попасть в число хронических должников в Красногорске или под штрафы и пени со стороны РСО.

Отсюда еще один вывод: если бы все собственники платили вовремя, то тариф на содержание мог быть меньше. Пока же мы не планируем увеличения тарифа, а будем выживать на прежних условиях. Тарифы на КУ правительство МО в январе поднимет на 4-5% (уже запланировано).

6. Вопрос. А что за темы в повестке дня про тарифы и объемы вывоза мусора?

Ответ: С 1 января 2019 г. вступает в силу новое законодательство по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). См. закон № 89-ФЗ, ПП РФ 505, ПП РФ 1156 и др. Вывоз ТКО становится коммунальной услугой, которая обеспечивается деятельностью уполномоченной организации (по сути - монополистом) – региональным оператором (РО). Тариф на услугу определяется договором ТСН с РО, но не выше установленного Правительством М.О. (№690/34 от 02.10.2018) предельного значения – 949,56 р/куб.м. Рыночные тарифы в 2018 г. были на уровне 500-650 р/куб.м мусора. РО, как монополист, жестко настаивает на применении предельного (единого) тарифа. Мы не согласны платить по 950 р. Готовимся к судебным разбирательствам. Решение ОС по этому вопросу может стать серьезным аргументом в суде.

Аналогичная ситуация по учету объемов мусора. Если идти на поводу РО (оплата по макс. нормативу), то суммы платежей за мусор возрастут вдвое! В домах МУП «Жилищник» и пр. так и будет. Они договор с РО уже подписали. Мы готовим по этой теме запросы в ФАС, Верховный суд, Гос Думу и пр. высшие инстанции. Следите за сообщениями в СМИ.

7. Вопрос. А что сделано в Доме с февраля?

Ответ: Кратко перечислю актуальные темы (кроме обыденной текучки), решения, суммы, источник финансирования

1. Взаимоотношения, расчеты с РСО. Договоры подписаны с протоколами разногласий, проверяем законность начислений, считаем деньги, не платим лишнее.
2. Договор с соц защитой. Льготы на оплату ЖКУ действуют в полной мере.
3. Взаимодействие с администрацией. В декабре у нас в первый раз (!) провели уборку снега с проезжей части. На 2019 г. поставили наши дороги в план уборки и ремонта асфальта. Сделан запрос на возведение защитного экран от шума.
4. Жилищный надзор. Документы, отчеты предоставляются, порталы заполняются, претензий к ТСН нет.
5. Ремонт лифтов. Договор на 470 т. Первоначальная оценка ремонта (от нескольких подрядчиков) была 650-700 тыс.р. Работы почти закончены. Используются средства целевого взноса и резерв. Имеем право вернуть деньги из фонда кап ремонта. Если пройдет голосование.
6. Обязательное страхование гражданской ответственности при эксплуатации лифтов. В пределах сметы.
7. Повреждение козырька. Розыск а/машины в ГИБДД, Суд. Ущерб возмещен.
8. Давление ХВС. Смонтирована и запущена автоматическая станция повышения давления. Резервный фонд.
9. Проведен анализ качества воды. Резервный фонд.
10. Ремонт узла учета эл/снабжения. По предписанию МОЭСК. Резервный фонд.
11. Ремонт системы п/пожарной автоматики. В пределах сметы.
12. Поверка, ремонт узла учета теплоснабжения. по предписанию Кр. теплосети. В пределах сметы.
13. Ремонт тротуаров, плиточного покрытия. В пределах сметы.
14. Освещение паркинга – сделано полностью светодиодное с датчиками движения. Замена светильников в холлах – по мере выхода из строя нынешних. Резервный фонд.
15. Кровля. Текущий ремонт. В пределах сметы.
16. Ворота, паркинг. Замена на усиленную конструкцию 174 т.р. Имеем право использовать деньги из фонда кап ремонта. Если пройдет голосование.
17. Контейнерная площадка, контейнеры. Резервный фонд. Новый договор с ООО «Велес», снижение тарифа до 530 р/куб и объемов вывоза мусора в 2 раза.
18. Проблемы ГВС. По жалобам 7 подъезда проведена работа и установлена наиболее вероятная причина нестабильной работы ГВС – нештатное оборудование собственников. Осталось найти нехорошую квартиру.
19. Проблемы отопления и вентиляции. Попытки запустить работу отопления в штатном режиме (включая паркинг и вентиляцию н/жилых) выявили проектные ошибки в системе. Верхние этаже замерзают. Уточняем диагноз, возможно потребуется замена насосов. До 200 т.р. Имеем право использовать деньги из фонда кап ремонта. Если пройдет голосование.
20. Интернет. Сделаны запросы в МГТС, АКАДО. Готовятся проекты подключения.
21. Юриспруденция и право. Готовим обращение в суды по поводу договора с региональным оператором и по злостным неплательщикам.
22. Общее собрание. Проведено в апреле с.г. и проводится настоящее время. От Вашего участия зависит судьба Дома в ближайшем будущем.

Спасибо!

Белоплицкий С.А.,

управляющий, - от имени и по поручению Правления ТСН