

Текущая деятельность ТСЖ и планы по решению проблем дома



ТСЖ ДА ВИНЧИ

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Одинцово
ноябрь 2021г.

Полное название: ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» – Далее ТСН

Основные проблемы дома:

Тематика:

- ☐ Ржавая вода, отопление
- ☐ Выход из строя электрооборудования (ворота, насосы и др.)
- ☐ Хаотичная парковка на стилобате и других местах общего пользования
- ☐ Долги жителей по оплате коммунальных услуг
- ☐ Расходование средств от использования ОДИ* для нужд нашего дома
- ☐ Пропускной режим и охрана
- ☐ Видеонаблюдение
- ☐ Сбор и использование средств на капитальный ремонт дома

***ОДИ** – общедомовое имущество (кратко: лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, помещения, крыши, земельные участки, на которых расположен дом, детские площадки и .т.д).

Водоснабжение, отопление

Что является причинами ржавой воды:

- ☐ Ранее Управляющая Компания «Комфорт» не проводила планового обслуживания отопительной системы и замену расходников
- ☐ Аварийное состояние системы трубопроводов в нашем доме
- ☐ Скачки напряжения, что приводит к остановкам и запускам в форсированном режиме насосов для подачи воды (вынос ржавой смеси)
- ☐ Отсутствие в доме заземления трубопровода (наличие блуждающих токов приводящих к электрической коррозии металлических трубопроводов)
- ☐ Отсутствие в доме входной системы отчистки воды от мехпримесей

Водоснабжение, отопление. Что делается:

- ❑ Проведена промывка и обслуживание отопительной системы и водоснабжения
- ❑ Проводится замена участков водопровода, находящихся в аварийном состоянии
- ❑ Проводится замена запорной арматуры, утеплена «обратка» отопления, заказаны термочехлы на теплообменники
- ❑ Смонтирована и работает автоматика в ЦТП* (позволяет дому экономить на потреблении тепла)

* ЦТП – центральный тепловой пункт

Водоснабжение, отопление. Что делается:

- ☐ Смонтирована система обнаружения протечек на технических этажах
- ☐ Проводится плановая замена воздухоотводчиков на ГВС*
- ☐ Планируется закупить стабилизатор напряжения на ЦТП
- ☐ Проводится анализ опыта других ТСН по установке входных фильтров для отчистки воды от механических примесей
- ☐ Планируется привлечение проектировщика для составления проекта заземления водопровода



Электрооборудование. Что делается:

- ☐ Установлены реле контроля напряжения на автоматические ворота в паркинг
- ☐ Планируется закупить стабилизатор напряжения на ЦТП

Парковка. Что делается:

- ☐ Разработан план организации движения на стилобате
- ☐ План согласован в ГИБДД
- ☐ Планируется вынесение вопроса утверждения плана на ОСС*
- ☐ План организации движения предусматривает :
 - ✓ Правила движения и остановки на стилобате
 - ✓ Правила разметки и установки дорожных знаков
 - ✓ Ведение и актуализация списка нарушителей парковки для организации запрета въезда на стилобат
 - ✓ Возможность применения штрафных санкций со стороны ГИБДД в соответствии с правилами ПДД**

* ОСС – Общее собрание
собственников

** ПДД – правила дорожного
движения

www.tsn-dv.ru

8 (499) 213 08 93

Долги жильцов за коммунальные услуги.

Что делается:

- ☐ Проводится разъяснительная работа с должниками
- ☐ С каждым должником отрабатывается схема возмещения долга, включая возможность рассрочки выплат
- ☐ Проводится точечное ограничение подачи электроэнергии и водоснабжения злостным должникам

Средства ОДИ. Что делается:

- ❑ Планируется вынесение на ОСС вопрос использование средств, полученных от сдачи в аренду ОДИ для общедомовых нужд

На сегодня наш Дом не может получать прибыль от использования ОДИ третьими лицами (вывески, реклама и т.п. на фасаде здания, установка на крыше и др.)

Охрана. Видеонаблюдение. Что делается:

- ❑ Проведен анализ рынка охранных услуг
- ❑ Выбрано и приступило к работе новое охранное предприятие
- ❑ Проводятся подготовительные работы для прокладки оптоволоконной сети для подключения видеонаблюдения
- ❑ В планах при наличии средств постепенная замена и установка камер видеонаблюдения в следующей последовательности:
 - 1) Периметр дома и зоны скопления людей
 - 2) Входные группы
 - 3) Холлы подъездов
 - 4) Лифты

Средства на капремонт дома. Разъяснения:

Введение

- ❑ После создания в ТСН спецсчета (15.06.20 г.) для накоплений средств на капремонт, Фонд капремонта в период с 15.06.20г. по 09.06.21г. со своего счета передавал на спецсчет ТСН не только накопленные собственниками средства, но и их долги с 2016 года, а также обязанность эти долги собирать.
- ❑ С июля 2021г. собственники получили первые квитанции от ТСН и смогли на прямую оплачивать капремонт на спецсчет ТСН
- ❑ Самостоятельно применить срок исковой давности к накопившимся в Фонде долгам ТСН не может - это исключительное полномочие Суда. Но и в суде о сроке исковой давности может заявить только сам собственник-должник, а не ТСН от его имени.
- ❑ Не все члены ТСН планировали оспаривать старые долги - часть собственников свои долги признала и оплатила полностью
- ❑ Согласно ч.3 ст.158 ЖК РФ, обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт у собственников возникает в силу закона. Это значит, что даже если собственники не знали о своей обязанности и не получали никаких квитанций от Фонда, это не освобождает их от уплаты взносов. Такой позиции придерживаются и суды.

Средства на капремонт дома. Разъяснения:

Почему наш Дом включен в программу капремонта раньше 5-ти летнего срока?

- ☐ Решение о включении многоквартирного дома в рег. программу капремонта принимает субъект РФ, в нашем случае – Правительство Московской области.
- ☐ ЖК «Да Винчи» был включен в региональную программу по капремонту Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58 «Об утверждении региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2049 годы» (внесены изменения Постановлением Правительства Московской области от 06.07.2016г. № 525/21

Средства на капремонт дома. Разъяснения:

434 из 751

https://mgkh.mosreg.ru/download/document/9677182

Просмотр страницы | Прочитать вслух

25404	1454	г. Одинцово, ш. Можайское, д.115	2026-2028	2017-2019, 2041-2043	2017-2019, 2029-2031	2029-2031	2026-2028	2029-2031
25405	1455	г. Одинцово, ш. Можайское, д.116	2020-2022		2017-2019, 2026-2028	2023-2025	2020-2022	2023-2025
25406	1456	г. Одинцово, ш. Можайское, д.117	2026-2028	2017-2019, 2041-2043	2026-2028	2029-2031	2026-2028	2029-2031
25407	1457	г. Одинцово, ш. Можайское, д.118	2020-2022		2014-2016, 2029-2031	2023-2025	2020-2022	2023-2025
25408	1458	г. Одинцово, ш. Можайское, д.120	2020-2022		2020-2022	2023-2025	2020-2022	2023-2025
25409	1459	г. Одинцово, ш. Можайское, д.122	2035-2037	2035-2037	2035-2037	2035-2037	2035-2037	2035-2037

[Источник: *9677182 \(mosreg.ru\)](https://mgkh.mosreg.ru/download/document/9677182)

Средства на капремонт дома. Разъяснения:

Должны ли новые собственники платить по долгам предыдущих собственников?

- ☐ Если вы новый собственник, купивший квартиру или нежилое помещение в нашем доме, то согласно части 3 статьи 158 ЖК РФ, оплачивать долг за капремонт должны вы, если при покупке он был не погашен прежними собственниками:
 - ✓ «При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт».
- ☐ Вы самостоятельно можете попробовать уменьшить сумму долга до трех последних лет, заявив в суде о применении срока давности

Средства на капремонт дома. Разъяснения:

Должны ли платить за капремонт собственники нежилых помещений (офисы, кладовки, машино-места и т.п.)?

- ☐ Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, как жилых, так и нежилых, обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт. ТСН начисляет взносы за капремонт за нежилые помещения начиная с 1 января 2021 г., то есть с момента, когда обязанность по начислению взносов перешла к ТСН. Задолженность за капремонт нежилых помещений за прошлый период (с 2016 г.) будет выставлена собственникам после передачи ТСН соответствующих данных от Фонда капремонта

Средства на капремонт дома. Разъяснения:

Кто имеет право на льготы по взносам на капремонт?

- ☐ Некоторые категории граждан имеют право на льготу по взносам на капитальный ремонт
- ☐ Согласно Постановления Правительства МО № 1082/46 от 19.12.2017, льгота по капремонту предоставляется в виде ежемесячной денежной компенсации. Собственник полностью оплачивает взнос на капремонт, а область возвращает ему часть средств. Льготу можно получить только на одно помещение. Чтобы узнать имеете ли вы право на получение льготы, обратитесь в Одинцовское управление социальной защиты населения

Средства на капремонт дома. Разъяснения:

Почему в документе ДЕТАЛИЗАЦИЯ отсутствуют начисления за 3 месяца 2020г.?

- ❑ В связи с COVID-19 собственники помещений в многоквартирных домах на территории г. Москвы и МО были освобождены от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества за период с 01.04.2020 по 30.06.2020 (п. 20.6 Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 N 12-УМ; п. 52 Постановления Губернатора МО от 12.03.2020 N 108-ПГ)

Средства на капремонт дома. Разъяснения:

- **В ДЕТАЛИЗАЦИИ не учтена платежка, что делать?**
 - ❑ ТСН получило данные о начислениях напрямую из Фонда капремонта. Если какой-то платеж не был учтен Фондом, то для его поиска вам необходимо обратиться в МосОблЕИРЦ с заявлением по уточнению задолженности, прикрепив к заявлению платежки из банка, подтверждающие ваши платежи. Только МосОблЕИРЦ, как реестродержатель платежей, может разобраться в начислениях, если произошла ошибка и провести сверку платежей.

Как собственникам убрать задолженность за капремонт?

- ☐ Получить детализацию по начислениям за капремонт в бухгалтерии ТСН по эл.почте averina@tsn-dv.ru или лично обратившись в офис.
- ☐ Проверить по своему банку были ли оплаты счетов за капремонт.
- ☐ Уточнить в МосОблЕРЦ сумму долга и получить официальную справку для подтверждения перевода оплат в Фонд Капремонта

Три варианта действий собственников

Вариант 1

- ☐ Оплатить долг сразу
- ☐ Продолжать оплачивать новые вносы

Вариант 2

- ☐ Оплатить долг с рассрочкой (необходимо написать заявление в ТСН, Аверина Елена, бухгалтерия)

Вариант 3

- ☐ Идти в суд (отсудить срок исковой давности)
- ☐ Рассчитать сумму исковой давности*

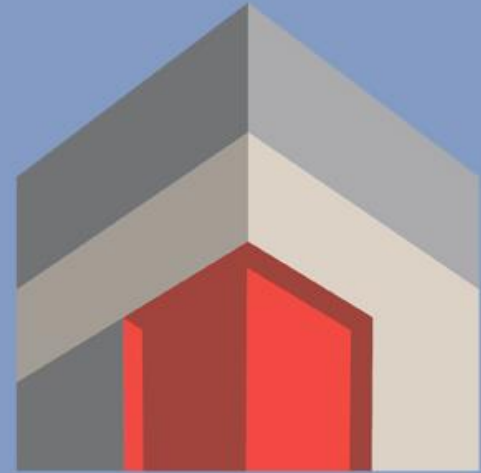
Действия собственника Вариант 3

Как посчитать сумму долга, в рамках подготовки к суду по исковой давности?



Из опыта наших жителей: за период с 01.11.16 по 01.07.18г. сумма равна или ниже стоимости судебных издержек и потери времени и обычно не значительна.

ВАЖНО, что собственник должен самостоятельно выяснить задолженность (она есть в детализации), принять решение по одному из вариантов, погасить долг.



ТСЖ ДА ВИНЧИ

ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
143005, Московская Область,
г.Одинцово

Можайское шоссе д.122

www.tsn-dv.ru

email tsn@tsn-dv.ru

8 (499) 213 08 93

