



Дорогие соседи!

До 31 августа 2021г. нам необходимо собрать 6.720.000 рублей для оплаты работ кадастрового инженера и приведения здания в соответствие с требованиями пожарной инспекции.

Почему мы собираем деньги?

- Кадастровый инженер внесет изменения в Росреестр и окончательно закрепит за нашим зданием статус «прочие нежилые помещения». Это позволит сохранить ставку налогообложения 0,5%, а затем перевести здание в статус апартаментов с возможностью прописки;
- Нам необходимо привести здание в соответствие требованиям пожарной безопасности. 31 мая 2021 в нашем здании МЧС провел проверку и сделал предписание, только при устранении замечаний которого можно будет продолжать жить или работать в нашем комплексе. Напомним, что застройщик «Лофт Гарден» не сдал здание в эксплуатацию и не завершил работы по ряду обязательных систем, система пожарной безопасности входит в их число. Если игнорировать предписание МЧС – здание закроют и в нем нельзя будет находиться до полного устранения замечаний пожарного инспектора

О каком взносе и сроках речь?

- 530 руб с кв.м. до 31 августа 2021г. и еще 250 руб. с кв.м. до 31 марта 2022г.

Как поучаствовать?

- Принять участие в общем собрании собственников ТСН «Лофт Гарден» в срок с 26.06.21 по 22.07.21
- Выбрать «да» в пунктах 3-5 бюллетеня для голосования собственников. Мы также просим поддержать взнос на капитальный ремонт здания, который мы будем собирать с 2022 года.
- Оплатить квитанцию, которую выставит бухгалтер в начале августа в срок до 31 августа 2021г.

Ниже мы отвечаем на самые частые вопросы и возражения.

Я не хочу сдавать, это дорого!

Тогда нам всем придётся платить ещё больше. За 2020г. налог на недвижимость составлял 0,5% кадастровой стоимости. Без оплаты услуг кадастрового инженера нам придётся платить за недвижимость по ставке 1,8%. Т е если в прошлом году налог был около 621 руб с кв.м., то в 2021 он вырастет до 2237 рублей с кв.м., а это в 3,5 раза больше! К сумме переплаты добавится стоимость ежемесячной аренды помещения в случае закрытия здания МЧС, т е минимум 1000 рублей за кв.м. ежемесячно. Таким образом, вместо предлагаемых 530 рублей с кв.м. каждый из нас заплатит минимум 3000 рублей с квадратного метра, что будет, действительно, дорого.

Как Вы посчитали сумму переплат, откуда эти цифры?

- Кадастровая стоимость кв.м. в «Лофт Гарден» из личного кабинета на nalog.ru, около 124,3 тыс. руб. за кв.м.
- Налоговые ставки для нежилого фонда можно перепроверить вот здесь <https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/nalog-ot-kadaastrovoj-stoimosti/how-to-pay-tax/> (кстати, в будущем налоговая ставка вырастет до 2%)
Почитать про налогообложение имущества физических лиц в г. Москва <https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika-dlya-fiz-lic/nalog-na-imushchestvo-fizicheskikh-lic/>
- Стоимость ежемесячной аренды аналогичной площади по ставке 1000 руб/ кв.м. можно перепроверить на cian.ru

Мои деньги точно пойдут на оплату общественных нужд?

Разумеется, мы прикладываем подробные коммерческие предложения организаций, которые будут оказывать нам услуги, а также предписание инспектора МЧС. Каждый желающий может проверить соответствие стоимости услуг рыночным расценкам

Почему у нас постоянно собирают деньги? Я уже плачу за коммунальные услуги – берите деньги оттуда!

Ежемесячная оплата коммунальных услуг покрывает Ваше и общедомовое потребление электроэнергии, воды и тепла, а также услуги эксплуатирующей организации. Лишние сборы на капитальный ремонт и общие нужды в квитанцию не заложены. Напомним, что поскольку у нас нежилой фонд и небольшая площадь здания, вода и электроэнергия обходятся нам дороже, чем собственникам жилого фонда, а услуги эксплуатирующей организации в пересчете на кв.м. оказываются выше, чем в многоквартирных домах.

Но у нас есть парковка – почему мы не можем финансировать эти проекты оттуда?

Из-за большого объема дебиторской задолженности (ряд собственников по несколько месяцев не оплачивает счета за коммунальные услуги) у ТСН «Лофт Гарден» существует постоянный кассовый разрыв, который мы закрываем платежами по парковке. Мы активно судимся с должниками, однако судопроизводство занимает долгое время, а платить кадастровому инженеру и устранять замечания пожарного инспектора нужно в течение ближайших нескольких месяцев.

Это все важные проекты, но я жду, когда Вы займетесь фасадом. Я готов(а) сдать и на него деньги.

Мы тоже очень хотим доделать фасад – лицо нашего здания. Но проекты по завершению кадастрового учета здания и пожарной безопасности сейчас важнее и требуют значительных финансовых вложений со стороны 100% собственников, а ситуация у всех разная. Поэтому мы приняли решение в 2021 сфокусироваться на этих проектах. Также в 2021 Департамент Городского Имущества г. Москвы выставит нам счета за аренду земли, которую обязаны оплачивать все собственники нежилой недвижимости – на это каждому из нас потребуются деньги. Поэтому своим собственным фасадом каждый может заняться отдельно – или собрать группу энтузиастов. Правление нашло подрядную организацию, к которой можно обратиться для осуществления таких работ.

Кстати, мы внесли взнос на капитальный ремонт в бюллетень голосования собственников под номером 5. Мы надеемся, что собственники проголосуют положительно и с 2022 года мы будем централизованно собирать деньги и наконец начнем достраивать фасад!