

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ
ТСН(Ж) «ДИНАСТИЯ» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА
12 МЕСЯЦЕВ 2018 Г. (за период с 01.01.2018г по 31.12.2018г),
(пп.8.2 п.2 ст.145 ЖК).

Принятые сокращения в тексте

МКД –многоквартирный дом, РСО –ресурсоснабжающая организация, ИПУ –индивидуальный прибор учета, ОДПУ –общедомовой прибор учета

ТСН(Ж) «Династия» зарегистрировано как юридическое лицо, 11 июля 2008 в ЕГРЮЛ внесена запись №1084703004484 (ОГРН) о создании Товарищества собственников жилья «Династия» (далее ТСЖ или товарищество). Местонахождение ТСЖ, согласно Устава и ЕГРЮЛ: 188643, Россия, г. Всеволожск, ул. Центральная д. 6, пом. 9Н. Товарищество создано для управления и обслуживания многоквартирных домов №№6 и 8, расположенных по адресу: 188645, г. Всеволожск, ул. Центральная (далее дома №№6 и 8 или МКД).

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, проведенного в период с 19час.00мин. 13.03.2018г. по 21час.00мин. 13.04.2018г., была утверждена новая редакция Устава товарищества.

Новая редакция Устава товарищества была зарегистрирована 13.12.2018 года, о чем товариществом были получены соответствующие документы:

- лист записи единого государственного реестра юридических лиц;
- свидетельство по форме №1-1-Учет Код по КНД 112007;
- зарегистрированный Устав.

Таким образом, Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Династия», ранее Товарищество собственников жилья «Династия», является некоммерческой организацией, организационно-правовая форма некоммерческой организации – товарищество собственников недвижимости (ст.50, ст.54, ст.ст.123.12, 123.13, ст.123.14 ГК РФ), вид некоммерческой организации Товарищество собственников жилья (п.4 п.2 ст.44, п.п.3, п.2 ст.161 и ст.136 ЖК РФ). Новая редакция Устава является новой редакцией Устава Товарищества собственников жилья «Династия».

ОГРН, ИНН и КПП товарищества не изменились (ОГРН 1084703004484 ИНН/КПП 4703106103 / 470301001), формы и виды деятельности не менялись. Юридический и фактический адрес товарищества, не изменился: 188643, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная д.6, оф.9Н. Обязанности председателя правления товарищества продолжает исполнять Лимонова Наталья Александровна.

01.01.2013 года приступило к самостоятельному управлению МКД. Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 20 февраля 2019 г. составляет более 58% от общей площади помещений собственников домов. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, ЖК РФ и иных нормативно-правовых актов РФ. Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСН(Ж) «Династия» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты автоматизированы, расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы. У каждого собственника есть доступ в личный кабинет, откуда можно получить любую информацию по лицевому счету. Все расчеты в ТСН(Ж) «Династия» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСН(Ж) «Династия» не имеется.

Правление ТСН(Ж) «Династия» в количестве 9 человек было избрано/продлены полномочия на Общем собрании членов ТСЖ до апреля 2019 года. В его состав вошли следующие собственники: Бурак Лира Викторовна, Воронина Нина Вадимовна, Гаталова Евгения Владимировна, Захаров Геннадий Иванович, Иващенко Илья Валерьевич, Лимонова Наталья Александровна (выбранный председатель правления), Просова Марина Вениаминовна, Сачко Владислав Леонидович, Челюбеева Дарья Геннадьевна.

Правление ТСЖ постоянно осуществляет контроль за своевременностью внесения собственниками оплаты за коммунальные услуги, эффективностью работы работников ТСЖ и подрядных организаций, предоставляющих ТСЖ услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию МКД, а так же состоянием общего имущества собственников МКД. За 2018 год регулярно проводились заседания правления товарищества, на которых коллегиально решались вопросы по обслуживанию домов и другие вопросы, содержание и решения которых зафиксированы в протоколах.

По состоянию на 31 декабря 2018 года ТСЖ частично рассчиталось с поставщиками за горячую воду и отопление, водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, выплатило зарплату сотрудникам и оплатило отчисления в ПФ и ФСС.

В 2019 году истекает двухлетний срок полномочий правления, и на собрании членов товарищества выносится вопрос о продлении полномочий правления и председателя на следующие два года.

Кратко некоторые работы по содержанию, ремонту и благоустройству в 2018 году:

- Дома подготовлены к отопительному периоду, составлены протоколы и акты о готовности к зиме с соответствующими органами исполнительной власти.
- Отсутствует просроченная задолженность перед РСО, что говорит о результатах работы с должниками, так как до 2017 просроченная задолженность у товарищества перед РСО была всегда.
- Пройдена проверка ежегодная аттестация технического состояния лифтов.
- Произведена очередная поверка ОДПУ, ремонт тепловычислителей,
- Произведен монтаж и окраска части газонного ограждения
- Установлены пандусы для колясок, 5 шт. (по запросам)
- Установлены перила для пожилых людей на первых этажах, 4 шт. (по запросам)
- Выполнена окраска входных дверей.
- Организована доставка песка и грунта.
- Организована посадка кустарников, цветов и газонной травы.
- Закуплено оборудование для детской площадки для детей в возрасте 3-7 лет.
- Закуплено оборудование для тренажерной площадки для возраста от 7 –ми лет.
- Произведена замена 11 стояков ГВС на доме № 8 (79 квартир, 11 нежилых помещений, 11 участков в подвальных помещениях).
- Произведено расширение системы видеонаблюдения. Заменены три камеры.
- Произведён ремонт кровли дома № 8 в местах, того требующих.
- Произведен ремонт плоской кровли дома № 6 .
- Произведен ремонт фасада дома № 8 в местах, того требующих.
- Произведен ремонт насосных станций (4 шт.)
- Произведена замена более 250 ламп.
- Оформлена страховка на лифты.
- Закуплено оборудования для повышения качества содержания и уборки: газонокосилка, мини-мойка.
- Закуплены ящики-урны для бумажного спама в каждую парадную.
- Заключён договор с охранной фирмой на размещение тревожной кнопки.
- Модернизация средств связи в каждом лифте.
- Произведено обустройство ливневой канализации (отвод воды от подвалов) на 8 доме.
- Произведено обустройство пешеходной дорожки за домом 6 (за счет средств дома 6, полученных по суду за использование общего имущества ООО «Ростелеком»).
- Произведена окраска газовых труб протяженностью 1200 метров.
- Закуплены скамейки для тренажерной площадки (за счет средств, полученных от ООО «Медиус» за использование общего имущества) .
- Закуплены новые вкладыши для уличных урн.
- Заменен электропривод в лифте 6 д, 2 п.
- Закуплены новые подъездные указатели.
- Заменена тротуарная плитка вдоль дома 8 общей площадью 410 кв.м.

- Принято решение о подаче иска в суд на застройщика и заключен договор на юридическое сопровождение иска. Дом 8.
- Отработано более 80 заявок по разным неисправностям лифтового оборудования.
- Отработано более 50 заявок по разным неисправностям домофонов.
- Устранено более 25 аварийных ситуаций (во внерабочее время).
- Подготовлено и направлено 84 писем в разные организации, исполнительные органы власти, собственникам помещений и др.
- Юристом ТСЖ подготовлено и отработано 5 исковых заявлений о взыскании задолженности перед ТСЖ.
- Юристом ТСЖ подготовлены и направлены в суды различных инстанций исковые заявления/отзывы другого характера, в количестве 18 шт.
- Юристом ТСЖ проводилась работа со службой судебных приставов по исполнительным производствам;
- Четыре раза организована уборка снега и наледи с кровли.
- Организована мойка проезжих частей в мае 2018 года с привлечением крупногабаритной техники.
- Организована работа с собственниками нежилых помещений, благодаря которой отремонтирована часть входных групп в нежилые помещения. (экономия для товарищества около 300 т.р.)
- Выстроена работа с депутатским корпусом г. Всеволожск, благодаря которой выполнены работы по обустройству парковочного кармана напротив дома 6 (экономия для товарищества около 200 т.р.)
- Произведена дератизация и дезинфекция ОДИ.
- Заменены блоки аварийного освещения во всех лифтах
- Заменены смазывающие устройства в лифтах
- Заменены каретки дверей лифтов
- Аварийная работа на системах ГВС, ХВС и отопления с заменой вышедшего из строя оборудования
- Произведено ТО системы видеонаблюдения
- Осуществляется раздельный сбор мусора, ТСЖ экономит в год на вывозе ТБО около 15 тысяч рублей.

Регулярные работы, проводимые в 2018 году по содержанию МКД:

(Полный перечень работ по содержанию МКД ТСЖ «Династия» соответствуют Постановлению Правительства РФ № 290 «О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ».)

- 1.Промывка и испытание внутренних сетей ЦО и ГВС
- 2.Испытания систем ЦО
- 3.Ликвидация воздушных пробок
- 4.Консервация и разконсервация системы ЦО
- 5.Проверка, регулировка, наладка и контроль систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 6.Замена манометров на системе ЦО
- 7.Прочистка отводов под манометры ЦО
- 8.Замена термометров
- 9.Промывка магнитных фильтров подающих трубопроводах
- 10.Замена манометров на системе ГВС
- 11.Прочистка отводов под манометры ГВС
- 12.Промывка терморегулятора FJV
- 13.Промывка и испытание оборудования ИТП
- 14.Промывка магнитных фильтров
- 15.Промывка повысительных насосов
- 16.Замена автоматов
- 17.Замена контакторов тока на уличное освещение в ГРЩ
- 18.Замена личинок в ГРЩ
- 19.Установка фальшпанелей
- 20.Замена изоляторов
- 21.Установка панелей
- 22.Ревизия электрозадвижки

23. Устранение неисправностей в общедомовой системе водопровода и канализации (устранение засоров, смена прокладок, набивка сальников, крепление приборов и т.д.)
24. Устранение неисправностей в общедомовых системах ЦО И ГВС (регулировка кранов, балансировка, мелкий ремонт изоляции, устранение течи в арматуре, осмотр, разборка и очистка грязевиков, вантузов, компенсаторов, задвижек, кранов и пр.)
25. Осмотр общедомовых электросетей, устранение неисправностей.
26. Прочистка канализационных лежачих в подвальных помещениях.
27. Круглосуточная диспетчерская служба с ведением журнала заявок.
28. Ведение баз данных по собственникам помещений, показаний индивидуальных приборов учета.
29. Ведение базы по срокам поверки ИПУ.
30. Контроль и внесение корректировок в работу вычислительного центра.
31. Проведение сверок показаний ИПУ.
32. Ведение паспортного стола.
33. Организация очистки и уборки чердачных помещений, подвалов с последующим вывозом мусора.

ТАРИФЫ НА ЖУ на 2019 год.

В сегодняшних экономических реалиях состояния экономики, постоянного роста цен на все товары и услуги, нового налогового законодательства на 2019 год, общий тариф на ЖУ приходится увеличивать. Основными причинами увеличения тарифов стало следующее:

1. Общий уровень инфляции и повышение цен на все товары и услуги с 01.01.2019 года всех поставщиков товаров и услуг (инфляция, повышение налогов).
2. Увеличение заработной платы бухгалтеру товарищества на почти полноценную ставку операциониста в связи с введением обязательного ведения онлайн -кассы (№54-ФЗ) . Обязательное ведение онлайн- кассы требует проведение каждого платежа по квитанциям (наличного или безналичного) через фискальный аппарат с возможностью распечатать чек об оплате, а также наличие самой кассы (или наличие договора на аутсорсинг) .
3. Увеличение налоговой ставки по фонду заработной платы с 20,2% до 30,2 %.

На 2019 год правлением принято решение установить разные тарифы по текущему ремонту на домах, в зависимости от необходимости проведения работ. По приведенному отчету по текущему ремонту за год (см. отчет) видно, что на дом № 6 пришлось 508 950,00р., а на 8 дом – ровно в два раза больше - 1 196 850,00р. Это лишний раз подтверждает необходимость ведения отдельных смет по текущему ремонту.

Подробный отчет по использованию денежных средств представлен в отчете по движению ден. средств.

ПРОБЛЕМЫ И НАБОЛЕВШИЕ ВОПРОСЫ

1. Мансардные квартиры дома № 8 были и остаются огромной проблемой, как для самих собственников этих квартир, так и для нижерасположенных квартир. Мансардные балконы и окна выполнены по неверным проектным решениям, совершенно не продумана гидроизоляция и возможность «ухода» воды с открытых балконов. Балконы и окна мансард постоянно дают протечки в периоды осадков в нижерасположенные квартиры. ТСЖ получает регулярно огромное количество жалоб на протечки. Но протекание воды НЕ является причиной плохого содержания общего имущества дома товариществом, а вызвано грубейшими нарушениями в проекте и строительстве. ТСЖ оплатило еще одну экспертизу (150 т.р.), которая также подтвердила, что при проектировании и строительстве дома были допущены грубейшие нарушения, которые невозможно устранить без капитальных вложений. ТСН (Ж) обратилось в суд на застройщика ООО «НСК» с требованием привести общее имущество (кровля, мансарды, водосточная система и пр.) в соответствие строительным нормам. В настоящее время ведется судебная работа (юридическое сопровождение дела 100 т.р.).

Хотелось бы обратить Ваше внимание на то, что проблема протекания кровли и мансард не является частной. Эта проблема всех без исключения собственников дома, так как речь идет о возможной опасности разрушения дома. Нам понадобится проведение дополнительных экспертиз (расчет нагрузки на несущие плиты перекрытий, геодезия и пр.). Эти экспертизы уже оценены нам в **2,5-3 млн.** рублей. Таких денег у нас нет. О том, где нам найти такие средства, мы с вами будем думать вместе. Поймите главное –это общая проблема **ВСЕХ** жильцов дома 8.

Параллельно начата работа с МО «Всеволожский муниципальный район» с целью получения помощи в виде гос. поддержки на приведение дома в нормальное состояние.

На 2019 год запланирован ремонт нескольких открытых балконов из статьи «текущий ремонт» дома 8.

2. Стояки ГВС во всем доме № 8 проржавели и текут. ТСЖ меняет стояки без остановок. На это уходит огромное количество денег (2018 год – больше 500 т.р.). Помимо денежных вопросов, огромной проблемой является нежелание и непонимание собственников того, что они обязаны «открыть», «расшить» все то, чем они закрыли общедомовое имущество дома –стояки ГВС. Из-за подобных споров, замена стояка может занимать до полугода! Призываем всех к здравомыслию. Пока мы не заменим все стояки на доме, протечки и прорывы труб ГВС будут происходить постоянно. Важно Ваше понимание этой проблемы и адекватная реакция на требования ТСЖ предоставить допуск с инженерным сетям дома.
3. Жилищное законодательство меняется так быстро и в таком огромном объеме, что разбираться в новых поправках приходится постоянно. На все эти веяния чиновников, которые бездумно пишут законы, стало уходить колоссальное количество человеческих и финансовых ресурсов. Законы очень запутаны, противоречат друг другу, расходы на все нововведения уже исчисляются сотнями тысяч рублей, и эти траты не имеют никакого отношения к эксплуатации домов. Бесконечные отчеты, электронные подписи, программы, электронные паспорта, изменения форматов всех документов (несколько раз в год). А как реализовывать все новшества, еще никто толком не знает.
4. Председатель правления, члены правления или другие сотрудники ТСЖ не являются судьями прокурорами или полицией. Не нужно требовать от нас того, на что мы влиять не можем: шум от соседей, «неправильные» квартиросъемщики, «странные запахи» и т.д. По подобным вопросам следует обращаться в полицию.
5. Не нужно кормить у домов и с окон животных и птиц: жалко собаку –заберите к себе домой, но не нужно устраивать мнимую благотворительность за счет ущемления прав других жителей.
6. Если у Вас есть жалоба по уборке или у вас перегорела лампа в парадной и т.д. –не нужно ждать обхода ТСЖ: пожалуйста, просто позвоните диспетчеру, мы все устраним.
7. Отдельно про лифты. У нас в домах смонтированы очень хорошие лифты, их нужно беречь. Нельзя в лифтах прыгать, выламывать кнопки, рисовать, царапать стены и прочее. Если Вы идете в лифт с ребенком – взрослый должен зайти первым, наши лифты не «поймут» вес ребенка, и лифт может поехать до того, как вы туда зайдете. Лифт- объект повышенной опасности.
8. Если Вы курите –курите у себя дома, не делайте этого в парадных, пожалуйста.
9. Если у Вас есть дети – регулярно говорите им о правилах поведения и обращения с чужим имуществом.
10. При оплате квитанций помните, что Вы не тратите деньги впустую, а инвестируете в комфорт, чистоту, красоту и надёжность для себя, своих детей и близких. Для ТСЖ применимо правило - лучше платим, лучше живем!

* * *

Правление приносит благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

СПАСИБО ЗА ВАШЕ ПОНИМАНИЕ И ПОДДЕРЖКУ!

Правление ТСЖ, в свою очередь, будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в доме.

Мы всегда рады услышать конструктивную критику, предложения по улучшению нашей работы, по повышению комфорта нашего совместного проживания.

Приложения:

- проект заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2018 год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2018 год товарищества (движение денежных средств товарищества, выполненные работы и услуги) (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении сметы доходов и расходов товарищества за 2018 год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- проект годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2019 год (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект сметы доходов и расходов товарищества на 2019 год (смета, тарифы, перечень услуг) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)

Председатель правления
ТСН(Ж) «Династия»

Лимонова Н.А.