

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ
ТСН(Ж) «ДИНАСТИЯ» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА
12 МЕСЯЦЕВ 2019 ГОД. (за период с 01.01.2019г по 31.12.2019г),
(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, ОИ –общее имущество

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 2021 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 2019 года ТСЖ не имеет просроченной задолженности с поставщиками за горячую воду и отопление, водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, выплатило зарплату сотрудникам и оплатило отчисления в ПФ и ФСС.

Кратко некоторые работы по содержанию, ремонту и благоустройству в 2019 году:

- Дома подготовлены к отопительному периоду, составлены протоколы и акты о готовности к зиме с соответствующими органами исполнительной власти.
- Отсутствует просроченная задолженность перед РСО. Благодарственное письмо о ООО ВТ сети прилагается .
- Пройдена проверка ежегодная аттестация технического состояния лифтов.
- Произведена очередная поверка ОДПУ, ремонт тепловычислителей,
- Установлены пандусы для колясок (по запросам)
- Установлены перила для пожилых людей на первых этажах (по запросам)
- Выполнена окраска входных дверей.
- Организована доставка песка и грунта.
- Организована посадка кустарников, цветов и газонной травы.
- Произведена замена 10 стояков ГВС на доме № 8 (54 квартиры, 10 нежилых помещений, 10 участков в подвальных помещениях), всего 444 метра труб.
- Произведено расширение системы видеонаблюдения. Закуплены новые видеокамеры, регистраторы. Затраты финансировались из доходной части ТСН.
- Произведён ремонт кровли дома № 8 в местах, того требующих.
- Произведен ремонт плоской кровли дома № 6, п.8
- Произведен ремонт скатной кровли и водостоков, д.6 .
- Произведен ремонт вентилятора, д.6
- Произведен ремонт насосных станций (4 шт.)
- Произведена замена более 250 ламп.
- Оформлена страховка на лифты.
- Модернизация средств связи в каждом лифте (связь с машинным отделением).
- Заменен э редуктор в лифте 6 д, 10 п.
- Отработано более 75 заявок по разным неисправностям лифтового оборудования.
- Отработано более 49 заявок по разным неисправностям домофонов.
- Устранено более 24 аварийных ситуаций (во вне рабочее время).
- Отработано 290 сантехнических заявок
- Подготовлено и направлено 92 письма в разные организации, исполнительные органы власти, собственникам помещений и др.
- Юристом ТСЖ подготовлено и отработано 3 исковых заявления о взыскании задолженности перед ТСЖ.
- Юристом ТСЖ подготовлены и направлены в суды различных инстанций исковые заявления/отзывы другого характера в судах, где ТСН выступает истцом/третьим лицом/ответчиком:
- Иск к ОАО «ВТ Сети» (обогащение); сделан перерасчет; судебные издержки взысканы; дело А56-157368/2018 (Взыскать с открытого акционерного общества «Всеволожские тепловые сети» в пользу товарищества собственников жилья «Династия» 7 343 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины и 20 000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителя)

- 7. Судебные приказы по долгам ЖКУ: 3 шт. Приказы отменены, поданы иски в суд; дела рассмотрены. Во Всеволожском суде: 2-2665/2019 ~ М-26/2019, 2-2985/2019 ~ М-533/2019, 2-5636/2019. Взысканы судебные расходы. Ждем исполнительных листов для взыскания денежных средств; постановления суда и исполнительные листы заказаны.
 - Во Всеволожском суде: 2-6725/2019 ~ М-4848/2019 КАТЕГОРИЯ: О взыскании неосновательного обогащения ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): ТСЖ "Династия". заключено мировое соглашение; денежные средства выплачены товариществу в полном объеме;
 - Приморский районный суд СПб дело 2-8850/2019 ~ М-5338/2019 передано по подсудности; Во Всеволожском суде: 2-8864/2019 КАТЕГОРИЯ: О взыскании неосновательного обогащения ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Товарищество собственников недвижимости (жилья) "Династия. Заключено мировое соглашение; денежные средства пока не выплачены товариществу; ждем добровольного исполнения обязательства;
 - 2-3269/2019 ~ М-860/2019 КАТЕГОРИЯ: ОТВЕТЧИК: ТСН "Династия"; в суде первой инстанции, решение вынесено в пользу Товарищества; судом второй инстанции (33-66/2020 (33-7262/2019;)) решение отменено, иск удовлетворен частично; апелляционное постановление заказано, не выдано; срок обжалования – 2 месяца в 3 кассационный суд; ознакомление с делом (экспертизой во Всеволожском суде);
 - Во Всеволожском суде: 2-1049/2019 (2-7365/2018;) ~ М-5847/2018 КАТЕГОРИЯ: Иски о возмещении ущерба от ДТП (кроме увечий и смерти кормильца) ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): СПАО "Ресо-гарантия" ОТВЕТЧИК: Анкинович Лидия Петровна; Передано в Волховский суд по подсудности; 2-22/2020 (2-790/2019;) КАТЕГОРИЯ: прочие (прочие исковые дела) ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): СПАО "РЕСО-Гарантия" ОТВЕТЧИК: Анкинович Лидия Петровна; проведена экспертиза, дело не рассмотрено, решение не вынесено; Товарищество третье лицо; (ознакомление с делом, в том числе с экспертизой во Всеволожском и затем в Волховском суде).
- Юристами ведется судебная тяжба в Арбитражном суде с ООО «НСК» по иску ТСН о несоответствии качества строительства дома 8. ;
 - Три раза организована уборка снега и наледи с кровли (январь-март 2019).
 - Пять раз организована механизированная уборка снега с проезжих частей (январь-март 2019)
 - Организована работа с собственниками нежилых помещений, благодаря которой отремонтирована часть входных групп в нежилые помещения, на средства собственника нежилых помещений, с участием ТСН в виде закупки некоторых материалов.
 - 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: пластик, картон, бумага, стекло, крышечки.

Регулярные работы, проводимые в 2019 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 электропроводки
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 лежаков 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 2020 год.

Общий тариф на ЖУ на 2020 год составит 32,33 руб./кв.м. для дома 6 и 33,13 руб./кв.м. для дома 8. На одну копейку увеличен тариф на содержание, до 1 рубля увеличен тариф на ВДГО и ВКГО в связи с изменениями в законодательстве, регулирующем газовую отрасль и включением ТО (техническое обслуживание) на ВКГО (внутриквартирное газовое оборудование) в общую смету доходов и расходов. Так же увеличена стоимость за пользование антенной от ООО «Связьмонтаж» (согласно уведомлению об увеличении стоимости услуг о подрядчика). Дополнительно напоминаем, что Вы можете отказаться от услуги «Антенна», написав заявление.

Остальные тарифы на ЖУ остаются без изменений благодаря выстроенной работе с подрядчиками и серьезной работе с арендаторами ОИ. От использования ОИ ТСН ежегодно получает доход около 270 тысяч рублей, что позволяет оплачивать канцелярию, сайт, ТО камер видеонаблюдения и прочие расходы товарищества.

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 проблемой. Мы писали об этом много раз, и уже на протяжении четырех лет. До сих пор продолжается судебный спор с застройщиком. Оплачены две судебных экспертизы, работа юристов и другие судебные издержки (всего в рамках судебных споров уже потрачено около 600 тысяч рублей).
2. На 2020 году, как бы не закончился суд, ТСН планирует ремонт самых критичных лоджий (3 квартиры) из статьи «текущий ремонт» дома 8.

3. В 2019 году заменено 10 стояков ГВС во всем доме № 8. (около 403 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 здравому смыслу. 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.
4. Жилищное законодательство меняется 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.
5. Председатель правления, члены правления или другие сотрудники ТСЖ не являются судьями, прокурорами, медиками 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 идти первым, наши лифты не «поймут» вес ребенка, и лифт может поехать до того, как вы туда зайдете. Лифт- объект повышенной опасности.
9. Если Вы курите –курите у себя дома, не делайте этого в парадных, пожалуйста.
10. Если у Вас есть дети – регулярно говорите им о правилах поведения и обращения с чужим имуществом.
11. *При оплате квитанций помните, что Вы не тратите деньги впустую, а инвестируете в комфорт, безопасность, 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 ТСН в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ. Благодаря Вам, мы можем выполнять свои обязанности!

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 2019 год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)

- проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества товарищества за 2019 год (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 2019 год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- проект годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2020 год (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект сметы доходов и расходов товарищества на 2020 год (смета, тарифы, перечень услуг) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)

Председатель правления
ТСН(Ж) «Династия»



Лимонова Н.А.