

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ
ТСН(Ж) «ДИНАСТИЯ» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА
12 МЕСЯЦЕВ 2021 ГОДА. (за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г),
(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, ЖУ – жилищная услуга, КУ – коммунальная услуга, ЖКУ – жилищно-коммунальная услуга

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 2022 г. составляет более 55% 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 7 человек было избрано/продлены полномочия на Общем собрании членов ТСЖ в 2021 году до 09 апреля 2023 года. В его состав вошли следующие собственники: Воронина Нина Вадимовна, Гаталова Евгения Владимировна, Захаров Геннадий Иванович, Иващенко Илья Валерьевич, Лимонова Наталья Александровна (выбранный председатель правления), Просова Марина Вениаминовна, Сачко Владислав Леонидович. В 2021 году ввиду смены прав на собственность, из членов правления автоматически исключен Захаров Г.И.

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 2021 год регулярно проводились заседания правления товарищества, на которых коллегиально решались вопросы по обслуживанию домов и другие вопросы.

По состоянию на 31 декабря 2021 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 2021 году:

- Дома подготовлены к отопительному периоду, составлены протоколы и акты о готовности к зиме с соответствующими органами исполнительной власти.
- Отсутствует просроченная задолженность перед РСО.
- Пройдена ежегодная аттестация технического состояния лифтов.
- Произведена очередная поверка ОДПУ, ремонт тепловычислителей,
- Выполнена окраска входных дверей.
- Организована доставка песка и грунта.
- Организована посадка кустарников, цветов и газонной травы.
- Произведена замена стояков ГВС на доме № 8
- Произведено расширение системы видеонаблюдения. Закуплены новые видеорекамеры, регистраторы. Затраты финансировались из доходной части ТСН.
- Произведён текущий ремонт кровли дома № 8 в местах, того требующих.
- Произведен ремонт гидроизоляции 10 открытых мансардных балконов, д.8
- Произведен ежегодный осмотр вентиляционных шахт
- Произведен ремонт насосных станций
- Произведено устройство лотка для сточных вод, д.8
- Произведена замена более 150 ламп.
- Оформлена страховка на лифты.
- Отработано 69 заявок по разным неисправностям лифтового оборудования.
- Отработано 35 заявок по эл.оборудованию
- Отработано 45 заявок по разным неисправностям домофонов.
- Устранено 267 заявок/ аварийных ситуаций по сантехническому оборудованию (рабочее/нерабочее время).
- Иные заявки - 53
- Постоянная переписка с разными организациями, исполнительными органами власти, собственниками помещений и др.
- Юристом ТСН постоянно велось юридическое сопровождение товарищества, подготовлены и направлены в суды различных инстанций иски/заявления/отзывы другого характера в суды, где ТСН выступает истцом/третьим лицом/ответчиком.
- Судебная тяжба в Арбитражном суде с ООО «НСК» по иску ТСН о несоответствии качества строительства дома 8 закончилась единственным возможным путем- путем подписания мирового соглашения. По данному решению, ТСН получило денежные средства, которые были направлены на ремонт открытых балконов, оставшаяся часть будет направлена на текущий ремонт кровли (см. отчет по финансам);
- 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 2021 году по содержанию МКД:

Полный перечень работ по содержанию МКД ТСЖ «Династия» соответствует 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». Ниже приведена лишь часть из них:

- 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 инженерного оборудования.
6. Прочистка отводов под манометры ЦО
8. Промывка магнитных фильтров подающих трубопроводах
9. Прочистка отводов под манометры ГВС
10. Промывка и испытание оборудования ИТП
11. Промывка магнитных фильтров
12. Ревизия повысительных насосов
13. Замена автоматов
14. Устранение неисправностей в общедомовой системе водопровода и канализации (устранение засоров, смена прокладок, крепление приборов и т.д.)
15. Устранение неисправностей в общедомовых системах ЦО И ГВС (регулировка кранов, балансировка, мелкий ремонт изоляции, устранение течи в арматуре, осмотр, разборка и очистка кранов и пр.)
16. Осмотр общедомовых электросетей, устранение неисправностей.
16. Прочистка канализационных лежаков в подвальных помещениях.
17. Круглосуточная диспетчерская служба с ведением журнала заявок.
18. Ведение баз данных по собственникам помещений, показаний индивидуальных приборов учета.
19. Ведение базы по срокам поверки ИПУ.
21. Контроль и внесение корректировок в работу по начислениям.
22. Проведение сверок показаний ИПУ.
23. Ведение паспортного стола.
33. Организация очистки и уборки чердачных помещений, подвалов с последующим вывозом мусора.

ТАРИФЫ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ НА 2022 ГОД

Общий тариф на жилищные услуги (ЖУ) на 2022 год планируется в размере: 34,12 руб./кв.м. для дома 6 и 35,02 руб./кв.м. для дома 8. Это небольшое повышение, разумеется, связано с высоким ростом цен и очень большими тратами в зимний период.

Обращаем Ваше внимание, что, благодаря выстроенной работе с подрядчиками и серьезной работе с арендаторами ОИ, нам удается сдерживать серьезный рост тарифов на ЖУ. В сумме по 2021 году, доход ТСН за счет аренды ОИ составил почти 400 т.р., это экономит нам около 1,5 руб/кв.м.. Подробный отчет по использованию денежных средств представлен в отчете по движению денежных средств.

Важно подчеркнуть, что в период написания отчета, в российской экономике происходят очень серьезные изменения в худшую сторону. По состоянию на 01.03.2022 г., ни один поставщик товаров (железо, арматура, насосы, электрика и т.д.) не продает товар. Скорее всего, все цены на все товары и услуги будут повышены. Если повышение будет серьезное, то, все должны понимать, что это не позволит нам выполнить все запланированные работы в рамках сметы.

ТСН «Династия» прилагает все меры для принятия оптимальных решений и способов выполнения поставленных задач (см. план по текущему ремонту и благоустройству).

ПРОБЛЕМЫ И НАБОЛЕВШИЕ ВОПРОСЫ

1. **Мансардные квартиры** дома № 8 были и остаются проблемой. В 2021 мы закончили судебные споры с застройщиком, подписав мировое соглашение, поскольку судебные слушания (начало в 2018 году) зашли в тупик, так как удовлетворить предмет иска (привести в соответствие с проектом) не представлялось возможным, поскольку самая важная часть проектной документации на мансардный этаж отсутствует. У ТСН оставалось два выхода: подписать мировое соглашение и получить 2,5 млн. руб. или получить отказ в удовлетворении иска. Мы были вынуждены выбрать первый вариант. На эти средства мы отремонтировали 12 открытых балконов. Ремонт кровли в текущем порядке планировали делать в 2022 году, так как по всем оценкам экспертов, протечки шли, в основном, с балконов, но в декабре 2021 года начались протечки с кровли катастрофического характера. При этом, протечки в декабре стали носить еще более масштабный характер. Стены протекали вплоть до 4 этажа вниз. Несмотря на то, что ремонт кровли следует выполнять в летний период, нам пришлось вскрывать металлические листы в зимнее время, чтобы понять, что происходит, так как видимых дефектов, которые могли бы быть причиной такой течи, на наружной поверхности кровли нет.

После вскрытия участка металлического водоизоляционного покрытия кровли в подкровельном пространстве обнаружено массовое скопление конденсата, стекающего при оттепели по внутренней металлической поверхности и внутри подкровельного пространства, в местах скопления конденсата в

подкровельном пространстве наблюдаются участки обледенения; отсутствует подкровельный водоизоляционный ковёр из рулонных материалов для отвода конденсата; отсутствует основание под водоизоляционный слой из металлических листовых материалов, которым служит сплошной настил из досок толщиной не менее 25 мм, из фанеры повышенной водостойкости толщиной не менее 18 мм, ОСП-3 или ОСП-4 толщиной не менее 22 мм, как того требует п.7 Свода правил КРОВЛИ СП 17.13330.2017.К сожалению, до декабря 2021 года никто не подозревал о том, что на кровле настолько серьезные нарушения. Вскрытия кровли судебные эксперты не производили.

Таким образом, при строительстве кровли допущены нарушения требований п.7 Свода правил КРОВЛИ СП 17.13330.2017 в целом и в частности:

- не выполнено устройство основания под водоизоляционный слой из листовых металлических материалов;
- не выполнено устройство подкровельного водоизоляционного ковра из рулонных материалов для отвода конденсата.

То есть, течет не с наружной поверхности кровли, а из подкровельного пространства, попадая на наружные стены из пенобетона (который воду не держит). Это конденсат, который замерзает в мороз и тает в оттепель.

Обнаруженные в зимнее время нарушения в конструкции кровли позволили сделать вывод, что выполнение ремонтных работ на наружных поверхностях кровли до сегодняшнего дня не могло обеспечить и не обеспечило полного отсутствия течей кровли. Для устранения нарушений, допущенных при проектировании и строительстве кровли, требуется выполнение проектно-сметной документации и затем выполнения ремонтных работ **капитального характера**.

ТСН «Династия» может выполнить ремонтные работы на существующих конструкциях кровли отдельными участками в рамках средств текущего ремонта в летний период 2022 года при наличии финансирования.

ВЫВОДЫ:

1. Кровля ул. Центральная, д.8 нуждается в **КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ**, так как требуется устройство слоев, не построенных застройщиком, простыми словами - необходимо:

- демонтировать металлические листы кровли;
- демонтировать металлическую обрешетку, к которой крепится металлическая кровля;
- уложить на всю поверхность теплоизоляцию и гидроизоляционный материал;
- закрыть утеплителем и гидроизоляцией все пустоты между конструкциями, то есть, заизолировать места, через которые теплый воздух из жилья попадает в подкровельное пространство и образует там конденсат, а затем плотный слой изморози и наледи, тающей при оттепели (дефекты кровли видны на фото);
- снова смонтировать металлическую обрешетку;
- затем снова смонтировать металлические листы кровли (если где-то потребуется, то заменить на новые).

Для таких работ необходим новый проект. Стоимость проектных работ мы пока не знаем, так как работы в этом направлении нужно начинать с инструментального обследования кровельного пирога (кэрн). Эта работа будет сделана в начале марта. После этого, мы поймем стоимость проектных работ и стоимость реализации проектных решений. Это очень серьезная работа и ход действий и событий ТСН будет освещать и советоваться с общим собранием собственников дома 8.

На момент написания данного отчета (01.03.2022г) есть очень серьезные опасения относительно стремительного роста цен на любые материалы в 2022 году. Поэтому делать точные прогнозы в настоящее время не представляется возможным.

2. На фоне действительно серьезной проблемы на доме 8, все остальные проблемы ТСН теперь кажутся нам обычными и рабочими (вандализм, выставление мусора, перепланировки, шумные соседи, нечестные показания ИПУ и т.д. и т.п.), и мы решили даже о них не писать в настоящем отчете.
3. Хотелось бы напомнить всем собственникам: у нас **выбран самостоятельный способ управления (товарищество собственников недвижимости)**, то есть сами собственники занимаются этим

лице выбранного правления. Все проблемы ТСН –это общие проблемы. Их нужно решать коллективно и дружно и не забывать, что бремя финансовых затрат ложатся на всех без исключения собственников.

4. 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 ТСН применимо правило: лучше платим - лучше живем!

* * *

Правление ТСН «Династия» приносит благодарность всем собственникам, которые поддерживали и поддерживают нас в работе, кто предлагает свою помощь, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ. Благодаря Вам, ТСН имеет возможность функционировать.

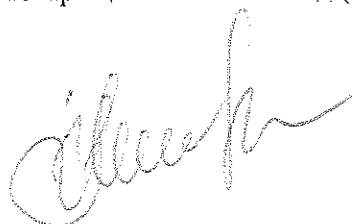
Правление ТСН, в свою очередь, будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в доме.

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

Приложения:

- проект заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2021 год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества товарищества за 2021 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 2021 год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- проект годового плана текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2022 год (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект сметы доходов и расходов товарищества на 2022 год (смета, тарифы, перечень услуг) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)

Председатель правления
ТСН(Ж) «Династия»



Лимонова Н.А.