

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ  
ТСН(Ж) «ДИНАСТИЯ» ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА.  
(за период с 01.01.2022г по 31.12.2022г), (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. В феврале 2023 года по личному заявлению из членов правления исключен Сачко В.Л.

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 также состоянием общего имущества собственников МКД. За 2022 год регулярно проводились заседания правления товарищества, на которых коллегиально решались вопросы по обслуживанию домов и другие вопросы.

По состоянию на 31 декабря 2022 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 2022 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.
- Выполнена окраска тамбурных дверей (6 дом) на входных группах.
- Организована доставка песка и грунта.
- Организована посадка кустарников, цветов и газонной травы.
- Произведена замена стояков ГВС в доме № 8.
- Произведено ТО системы видеонаблюдения.
- Произведено расширение системы видеонаблюдения. Закуплены новые видеокамеры, регистраторы. Затраты финансировались из доходной части ТСН.
- Произведён текущий ремонт кровли дома № 6 (10 под).
- Произведен ремонт кровли дома №8 (часть скатной кровли), подробнее см. ниже+ выполнение плана по текущему ремонту.
- Произведен ремонт гидроизоляции 2 открытых мансардных балконов, дома №8
- Произведен ежегодный осмотр вентиляций.
- Произведен ремонт насосных станций.
- Произведено устройство лотков для сточных вод дома №6.
- Произведена замена более 150 ламп.
- Оформлена страховка на лифты.
- Выполнено 53 заявки по разным неисправностям лифтового оборудования.
- Выполнено 22 заявки по эл.оборудованию.
- Выполнено 59 заявок по разным неисправностям домофонов.
- Устранено 200 заявок/ аварийных ситуаций по сантехническому оборудованию (рабочее/нерабочее время).
- Выполнено 54 заявки по течи с кровли /окон.
- Выполнены иные 24 заявки.
- Заменены блоки аварийного освещения во всех лифтах.
- Заменены смазывающие устройства в лифтах.
- Заменены каретки дверей лифтов.
- Выполнена работа по устранению аварийности на системах ГВС, ХВС и отопления с заменой вышедшего из строя оборудования.
- Осуществляется отдельный сбор мусора: пластик, картон, бумага, стекло, крышечки.

- Постоянная переписка с разными организациями, исполнительными органами власти, собственниками помещений и др.
- Юристом ТСН на постоянной основе велось юридическое сопровождение товарищества, подготовлены и направлены в суды различных инстанций иски/заявления/отзывы другого характера в судах, где ТСН выступает истцом/третьим лицом/ответчиком.

### **Регулярные работы, проводимые в 2022 году по содержанию МКД:**

Полный перечень работ ТСН (ж) «Династия по содержанию МКД» 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». 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.
17. Прочистка канализационных лежаков в подвальных помещениях.
18. Круглосуточная диспетчерская служба с ведением журнала заявок.
19. Ведение баз данных по собственникам помещений, показаний индивидуальных приборов учета.
20. Ведение базы по срокам поверки ИПУ.
22. Контроль и внесение корректировок в работу по начислениям.
23. Проведение сверок показаний ИПУ.
24. Ведение паспортного стола.
25. Организация очистки и уборки чердачных помещений, подвалов с последующим вывозом мусора.

### **ТАРИФЫ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ НА 2023 ГОД**

Общий тариф на жилищные услуги (ЖУ) на 2023 год планируется в размере: 34,98 руб./кв.м. для дома № 6 и 35,88 руб./кв.м. для дома №8. Увеличение общего тарифа на жилищные услуги составило всего 0,86 копеек. Это небольшое повышение связано с общим ростом цен и большими тратами в зимний период, а также увеличением затрат на обслуживание МКД в связи с естественным износом.

Обращаем Ваше внимание, что удерживать рост тарифа ТСН удастся благодаря выстроенной работе с подрядчиками и серьезной работе с арендаторами ОИ. Доход ТСН за счет аренды ОИ составил почти 500 т.р., судебные возмещения около 200 т.р. Эти доходы позволяют нам экономить

1,5 -2 рубля с кв.м. Подробный отчет по использованию денежных средств представлен в отчете по движению денежных средств.

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

В 2022 году далеко не весь план работ по текущему ремонту был выполнен. Причиной тому стала острая необходимость направить почти все денежные средства текущего ремонта обоих домов на ремонт кровли дома 8. Подробнее о ремонте кровли ниже, а также в отчетах по денежным средствам на спецсчетах.

ТСН рассчитывает в 2023 году сделать все запланированные работы по текущему ремонту.

## ПРОБЛЕМЫ И НАБОЛЕВШИЕ ВОПРОСЫ

### 1. Кровля дома 8

02.08.2022г заключен договор с ИП Яцук Е.В. на выполнение капитального ремонта части скатной кровли (скат над балконами) многоквартирного дома по адресу г. Всеволожск ул. Центральная д.8 на основании решения внеочередного собрания собственников (Протокол от 02.08.2022г.). Срок окончания работ в соответствии с графиком производства работ 31.10.2022г.

Для выполнения условий проведения капитального ремонта заключен договор по техническому надзору за выполнением работ по капитальному ремонту.

В период с 05.08.2022г. по 31.08.2022г подрядной организацией выполнялись работы по капитальному ремонту скатной кровли в соответствии с дефектной ведомостью и сметным расчетом над подъездами №6, №5, №4, №3.

- демонтаж металлического покрытия кровли, обрешетки на свесах кровли с окнами;
- гидроизоляция и теплоизоляция дефектных мест подкровельного пространства, в том числе примыканий окон к оконным проёмам по периметру, стыков листов АЦЛ, излома кровли под желобом).

31.08.2022г. в диспетчерскую ТСН (ж) «Династия» поступили жалобы на протечки с кровли после залпового ливня от собственников квартир по адресу: г. Всеволожск, ул. Центральная д.8 кв.№ 74, №75, №93, №94, №95, №97, №114, № 115, №118, №119, №137.

В ходе обследования причин протечки квартир в местах производства работ видимых дефектов не было обнаружено, гидроизоляционные работы по дефектной ведомости были выполнены качественно. Дополнительно было демонтировано кровельное металлическое покрытие по скату кровли от конька до желоба по всей площади ската над указанными выше квартирами (данные работы не были учтены сметным расчетом).

После вскрытия было обнаружено: в подкровельном пространстве между металлическим покрытием и покрытием АЦЛ наблюдается строительный мусор по всей площади кровли. Была произведена уборка мусора (10м.куб).

После уборки мусора было обнаружено: на расстоянии 0,5м от стен вентиляционных шахт, стен машинных помещений подъездов №6, №5, №4, №3 наблюдались отверстия в плоских асбестоцементных листах в количестве 36шт. различной формы размером от 100 до 300мм с проникновением в толщу теплоизоляционного слоя из пенобетона глубиной от 200мм и выше, полости внутри слоя пенобетона не визуализировались.

Было принято решение:

- подрядчику выполнить работы по заполнению обнаруженных отверстий гидроизоляционными составами, а также произвести дополнительные работы - гидроизоляцию стыков асбестоцементных листов по всей площади ската от конька до желоба (данные работы не были учтены сметным расчетом).

- в результате увеличения объема работ по ремонту кровли над подъездами №3, №4, №5, №6 (общая площадь ремонта составляет 900м.кв) ремонт кровли над подъездами №1 и №8 выполнять за счёт средств текущего ремонта, срок выполнения ремонтных работ увеличить.

**В итоге:**

- капитальный ремонт скатной кровли над подъездами №3, №4, №5, №6 завершен 31.10.2022г в сумме сметного расчета 4 910 483,47 руб., оплачен за счет средств специального счета по капремонту.

- ремонт скатной кровли над подъездами №1, №8 выполнен за счет средств текущего ремонта 2022г. домов ул. Центральная д.6, д.8 в сумме 740 425 руб.

- кроме того, за счет текущего ремонта выполнен ремонт 4-х мансардных балконов на сумму 479 620 руб.

- в счет средств текущего ремонта 2023г. выполнены ремонтные работы по утеплению подкровельного пространства участков кровли и мансардных свесов напыляемым утеплителем подъезда №8 на сумму 150 300 руб. и работы по монтажу системы обогрева мансардных балконов подъезда №4 на сумму 55 815 руб.

**2. Задолженность перед ТСН растет, и в этом году рост оказался еще существеннее. На конец года общий долг составляет около 8 миллионов рублей.**

3. Вандализм, выставление мусора, незаконные перепланировки, нечестные показания ИПУ.

4. Хотелось бы напомнить всем собственникам: у нас выбран самостоятельный способ управления (товарищество собственников недвижимости), то есть сами собственники занимаются этим в 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.

\* \* \*

*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.*

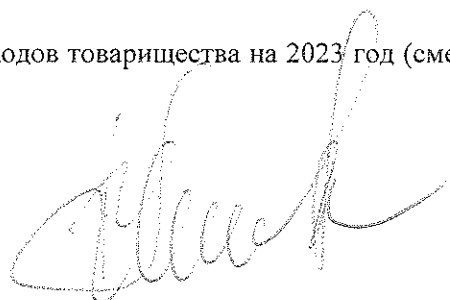
Правление ТСН, в свою очередь, будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в доме.

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 2022 год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества товарищества за 2022 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 2022 год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- проект годового плана текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2023 год (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект сметы доходов и расходов товарищества на 2023 год (смета, тарифы, перечень услуг) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)

Председатель правления  
ТСН(Ж) «Династия»



Лимонова Н.А.