

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ
ТСН(Ж) «ДИНАСТИЯ» ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2024 ГОДА.
(за период с 01.01.2024г по 31.12.2024г), (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 19 час.00 мин. 13.03.2018г. по 21 час.00 мин. 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).

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 14 февраля 2025 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» было избрано/продлены полномочия на Общем собрании членов ТСЖ в 2023 году до 09 апреля 2025 года. В его состав вошли следующие собственники: Воронина Нина Владимовна, Гаталова Евгения Владимировна, Иващенко Илья Валерьевич, Лимонова Наталья Александровна (выбранный председатель правления).

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 2024 год регулярно проводились заседания правления товарищества, на которых коллегиально решались вопросы по обслуживанию домов и другие вопросы.

По состоянию на 31 декабря 2024 года ТСЖ не имеет просроченной задолженности с поставщиками за горячую воду и отопление, водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, выплачена зарплата сотрудникам, оплачены отчисления в ПФ и ФСС.

Кратко некоторые работы по содержанию, ремонту и благоустройству в 2024 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.
- Оформлена страховка на лифты.
- Произведена очередная поверка ОДПУ, ремонт тепловычислителей.
- Организована доставка песка и грунта.
- Организована посадка кустарников, цветов и газонной травы.
- Произведен ремонт системы ГВС, Центральная д.6, д.8
- Произведена замена подвальной разводки системы ХВС нежилых помещений, Центральная д.8 (1,2,3 п.)
- Выполнена замена входных дверей Центральная, д.6
- Произведено расширение системы видеонаблюдения.
- Произведен ремонт кровли Центральная д.8 (окна, балконы, теплоизоляция и др, подробнее см. выполнение плана по текущему ремонту 2024г.
- Произведен ежегодный осмотр вентиляционных шахт.
- Произведена ревизия насосных станций.
- Произведена замена более 75 ламп, в т.ч. в лифтовых шахтах.
- Произведена установка дополнительного фасадного фонаря в проезде между д.6 и д.8
- Выполнено 62 заявки по разным неисправностям лифтового оборудования.
- Выполнено 20 заявок по эл.оборудованию.
- Выполнено 41 заявок по разным неисправностям домофонов.
- Устранено 264 заявки/ аварийных ситуаций по сантехническому оборудованию (рабочее/нерабочее время).
- Выполнено 21 заявок по течи с кровли /окон.
- Выполнены 6 заявок на общестроительные работы.
- Поступило 5 заявок на отсутствие хвс, гвс, отопление из-за аварий на сетях поставщика (устранено поставщиком ресурсов)
- Выполнена работа по устранению аварийности на системах ГВС, ХВС и отопления с заменой вышедшего из строя оборудования.
- Осуществляется раздельный сбор мусора: пластик, картон, бумага, стекло, крышечки.
- Постоянная переписка с различными 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 2024 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. Прочистка отводов под манометры ГВС.
9. Промывка и испытание оборудования ИТП.
10. Промывка магнитных фильтров.
11. Ревизия повысительных насосов.
12. Замена автоматов.
13. Устранение неисправностей в общедомовой системе холодного водоснабжения (смена прокладок, запорной арматуры, крепление трубопроводов и т.д.).
14. Устранение неисправностей в общедомовых системах ЦО И ГВС (регулировка кранов, балансировка, мелкий ремонт изоляции, устранение течей арматуры, замена при необходимости и пр.).
15. Осмотр общедомовых электросетей, устранение неисправностей.
16. Устранение неисправностей в системе канализации (прочистка канализационных лежаков в подвальных помещениях, устранение засоров и т.д.)
17. Организация очистки и уборки чердачных помещений, подвалов с последующим вывозом мусора.
18. Круглосуточная диспетчерская служба с ведением журнала заявок.
19. Ведение баз данных по собственникам помещений.
20. Ведение базы по срокам поверки ИПУ, внесение показаний ИПУ.
21. Проведение сверок показаний ИПУ.
22. Контроль и внесение корректировок в работу по начислениям.
23. Ведение паспортного стола.

ТАРИФЫ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ НА 2024 ГОД

Общий тариф на жилищные услуги (ЖУ) на 2025 год планируется в размере:

ул.Центральная, д.6 – 41,45 руб./кв.м.

ул.Центральная, д.8 – 43,75 руб./кв.м.

Повышение связано с большим ростом цен (в среднем 20%), изменением в налоговом законодательстве, а также с увеличением затрат на обслуживание МКД в связи с физическим износом домов.

Доход ТСН за счет аренды ОИ составил около 500 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 2024 году не весь план работ по текущему ремонту был выполнен. Причиной тому стала задолженность населения, необходимость 100% оплачивать счета от РСО без задержек, а также общий рост стоимости товаров и услуг в среднем на 20%.

ТСН рассчитывает в 2025 году сделать все запланированные работы по текущему ремонту.

Задолженность перед ТСН растет, и в этом году рост оказался еще существеннее. На конец 2024 года общий населения долг составляет 11 017 547,24 рублей.

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 мирно, и не забывать, что бремя финансовых затрат ложится 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.

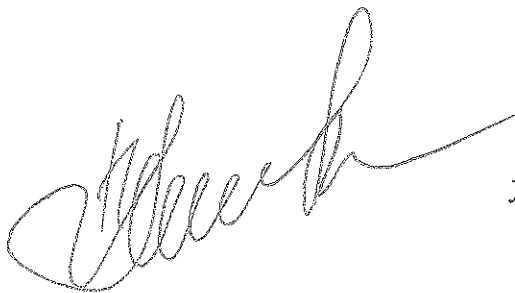
Правление ТСН, в свою очередь, будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышению комфорта проживания в доме.

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 2024 год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)
- Проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества товарищества за 2024 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 2024 год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- Проект плана расходования средств по статье «Содержание. Текущий ремонт» на 2025 год в многоквартирных домах (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- Отчёт о расходовании средств по статье «Содержание. Текущий ремонт» за 2024 год в многоквартирных домах (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- Проект сметы доходов и расходов товарищества на 2025 год (смета, тарифы, перечень услуг) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)

Председатель правления
ТСН(Ж) «Династия»



Лимонова Н.А.