

**Годовой отчет председателя правления Товарищества собственников недвижимости
(жилья) «ВЗЛЕТНАЯ» (ТСН (ж) «ВЗЛЕНАЯ»)
за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.**

Товарищество собственников недвижимости жилья «ВЗЛЕТНАЯ» (далее ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»/ТСН) зарегистрировано органами ИФНС 18.05.2015 г. на основании решения собственников, оформленным Итоговым Протоколом от 27.04.2015 г.

По решению ОСЧТ от 05.07.2023 г. ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» в состав действующего Правления вошли:

- 1) Соломенникова Любовь Васильевна
- 2) Завьялова Лилия Викторовна;
- 3) Лиценберг Светлана Викторовна;

На основании решения ОСЧ ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», оформленного Итоговым протоколом от 05.07.2023 г., председателем Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» повторно избрана Соломенникова Л.В. со сроком полномочий по 30.06.2025 г.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» ведется с июня 2016 г., тариф на содержание и текущий ремонт принят на основании решения ОСЧТ и составил в 2023-2024 гг.:

- тариф на содержание и текущий ремонт 48,97 руб. с 1 кв.м.
- тариф на дополнительную услугу «Домофон» 25 руб. (рассчитывается с квартиры).

Общие итоги ТСН «Взлетная» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

В целях обеспечения многоквартирных жилых домов, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» коммунальными и иными услугами, необходимыми для безопасного и комфортного проживания жильцов были заключены и пролонгированы договоры со следующими контрагентами:

- ТО лифтов - ООО «Отис Лифт», договор №B7OPE-011342 от 01.05.20016 г.
- ОДС – ООО «Отис Лифт, договор №B7DPE-000312 от 01.01.2017 г.
- ТО котельного оборудования - ООО «Варм Лайн», договор №03-11/22 от 01.11.2022 г.
- ТО ИТП - ООО «Вектор Плюс», договор №28 от 01.01.2023 г.
- Комплексная уборка (содержанию придомовой территории) - ООО «Студия чистоты», договор №010616 от 01.06.2016 г.
- ТО ПЗУ (домофон) - ООО «Миродом», договор №11 от 01.06.2016 г.
- ТО АППЗ - ООО «ССМ», договор №01-06-2022/АПС от 01.06.2022 г.
- Сайт, хостинг: ООО «Айти северо-запад», ООО «Радико».
- Начисления ЖКУ и капитальный ремонт – ООО «Квартплата онлайн», договор №371-РЦ/2019 от 23.08.2019 г.

- Ежемесячное размещение информации на ГИС ЖКХ - ООО «Квартплата онлайн», договор от 01.08.2020 г.
- Предоставление сменных ковровых покрытий в лифтовых холлах первых этажей всех корпусов - ООО «ЮниРент», договор № ДАК-21-263 от 30.11.2021 г.
- Автообзвон должников - ООО «Омикрон», договор №00014404 от 20.01.2017 г.
- ТО и ремонт СВН (системы видеонаблюдения) - ТСН «Всеволожский каскад», договор №01/11/ВК от 09.11.2022 г.

Интернет и телевидение:

ООО «Инфотех («Лайнер») – договор №21-01-06-16 от 01.06.2016 г.;
 ООО «Невалинк» - договор №20-01-06-16 от 01.06.2016 г.;
 ООО «Всевет» - договор №24-01-08-16 от 05.08.2016 г.;
 ООО «Связьмонтаж» - договор №22-01-06-16 от 01.06.2016 г.;
 ПАО «МТС» - договор №02/10/2018 АГА Ш от 01.11.2018 г.;

- Юридические услуги - ИП Дремлюков Денис Владимирович, договор №ВЗ/12-2019 г. от 01.10.2019 г.

В рамках подготовки к отопительному сезону 2024 г. были проведены следующие обязательные работы:

- произведен плановый комплексный ремонт системы ГВС и отопления (котельной) корпуса 3;
- произведен плановый комплексный ремонт системы ГВС и отопления (котельной) корпуса 5;
- промыты системы ГВС и отопления во всех корпусах;
- проведены работы по чистке фильтров водомерных узлов всех корпусов;
- произведены частичные ремонтные работы в узлах ИТП корпуса 3 и 5;
- произведены работы по частичной замене стальных фитингов (тройников), и замене кранов на стояках;
- закуплены запчасти и расходные материалы для котельных;

В рамках аварийно-диспетчерского обслуживания, помимо планового сервисного обслуживания, было ликвидировано 40 аварийных вызовов, силами сотрудников ТСН обработано 502 заявки.

Паспортным столом ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» обработано 43 обращения.

Финансовый отчет.

Финансовый отчет - отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» представлен в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» за 2024 г.

Таблица 1 Аренда ОДИ

Арендатор	Начислено за аренду ОДИ по договору, руб.	Собрано за аренду ОДИ в ТСН по договору, руб.	Задолженность перед ТСН, руб.
ПАО "МТС"	24 000,00	24 000,00	0,00
ООО "ИНФОТЕХ" (Лайнер)	33 600,00	33 600,00	0,00
ООО "Связьмонтаж"	24 000,00	24 000,00	0,00
ООО "НЕВАЛИНК"	48 000,00	48 000,00	0,00
ИТОГО	129 600,00	129 600,00	0,00

Расходы на приобретенные товарно-материальные ценности в 2024 г. составили **54 062,00 руб.** Указанные расходы в бухгалтерском учете отражены на 10 счете. Согласно учетной политике ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» материально-ответственным лицом является Председатель Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» Соломенникова Любовь Васильевна. Оборот подотчетных средств отражен в бухгалтерском учете на 71 счете.

Расчеты с РСО (ресурсоснабжающими организациями - ООО «Газпром межрегионгаз», ОАО «Всеволожские тепловые сети», ООО «РКС-Энерго»):

Таблица 3 Расчеты с РСО за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено (с/Ф), руб.	Фактически оплачено ТСН руб.	Задолженность ТСН перед РСО, руб. на 31.12.2024 г.
ООО "Газпром межрегион газ"	2 148 751,38	1 870 238,90	278 512,48 *начисления декабря оплачены в январе 2025 г.
ООО "РКС-Энерго"	639 117,52	569 724,07	69 393,45 *начисления декабря оплачены в январе 2025 г.
АО "Вт сети"	239 026,74	223 664,79	15 361,95 *начисления декабря оплачены в январе 2025 г.
ИТОГО на 31.12.2024 г. с учетом начислений декабря.	3 026 895,64	2 663 627,76	363 267,88

Распределение полученных ресурсов между собственниками в бухгалтерском учете отражено на счете 86.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками с 01.01.2024 по 31.12.2024 г.:

- в 2024 г. оказано и оплачено работ и услуг, в т.ч. коммунальных на сумму **8 519 880,81 руб.**

- в т.ч. поставлено коммунальных ресурсов на общую сумму: **3 026 895,64 руб.**

- в т.ч. оплачено коммунальных ресурсов на сумму **2 663 627,76 руб.** (начисления декабря оплачены в январе 2025 г.)

- собственниками оплачено работ и услуг (в т.ч. коммунальных) на сумму **8 015 388,57 руб.**

Общая задолженность собственников за услуги по содержанию, текущему ремонту и коммунальным услугам перед ТСН на 31.12.2024 г. составила:

2 646 338,39 руб.

Общая задолженность ТСН перед поставщиками и подрядчиками на 31.12.2024 г. составила:

- **2 797 798,52 руб.**

1. Отчет об исполнении годового плана содержания и текущего ремонта общедомового имущества ТСН «ВЗЛЕТНАЯ».

Перечень работ, выполненных Товариществом за 2024 год.

За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. с учетом состава ОДИ и конструктивных особенностей обслуживаемого МКД товариществом были осуществлены обязательные работы по содержанию и текущему ремонту, утвержденные минимальным перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и благоустройству придомовой территории в соответствии с Постановлением № 290, 491, 416, а также иные срочные, аварийные работы, а именно проведены следующие виды работ:

№ п/п	Выполненные работы	Примечания
Содержание и ТО общего имущества		
1.	Проведена очистка фильтров систем ГВС и ХВС во всех корпусах.	Работы направлены на улучшение качества подачи ГВС, ХВС и отопления.
2.	Произведены работы по замене стальных фитингов (тройников), и замене кранов на стояках всех корпусов. Замена производится по мере необходимости.	Застройщиком были установлены стальные фитинги, что привело к образованию на них коррозии и как следствие, снизило общую циркуляцию на стояках и давления воды в квартирах. Замена производится по мере необходимости – приведения в негодность установленных ранее застройщиком (стальных) фитингов.
3.	Произведена замена светильников на светодиодные с датчиками звука и освещения.	- в рамках проекта по энергосбережению в квартирных и лифтовых холлах заменено и установлено 45 светодиодных, многорежимных светильников с акустическим датчиком и датчиком освещенности. Конечная цель – заменить все светильники в квартирных и лифтовых холлах на светодиодные многорежимные с акустическим датчиком и датчиком освещенности. Светильники заменяются по мере выхода из строя и/или по заявкам собственников. Общая стоимость всех расходов с расходными материалами и запчастями составила 41 950,00.
4.	Выполнены обязательные работы по ежегодному освидетельствованию лифтов.	В рамках выполнения обязательных требований Ростехнадзора, утвержденных Правительством РФ Стоимость работ составила 20 000,00.

5.	Произведены срочные работы по теплоизоляции стоек кровельных ограждений корпусов 2,3,4,5.	Стоимость работ с материалами составила 177 414,00.
6.	Произведены срочные ремонтные работы фасадной и кровельной части корпуса 3.	Стоимость работ с материалами составила 142 580, 00.
7.	Выполнены работы по тепловизионному обследованию кровли и внутренних помещений в корпусе 2,3,4,5.	Стоимость работ составила 26 000,00.
8.	Произведены работы по обследованию кровли и составлению дефектной ведомости в корпусе 2.	Стоимость работ составила 15 000,00.
Содержание и ТО системы газоснабжения		
1.	Выполнен плановый и аварийный ремонт котельного оборудования и оборудования ИТП в рамках подготовки к отопительному сезону и обеспечения бесперебойной подачи ГВС и отопления.	В котельных: - заменены воздухоотводчики, электроды розжига, электроды ионизации, газовые клапана газовой горелки, вентиляторы. - произведена режимная наладка котлов. В ИТП: - выполнен ремонт циркуляционных насосов, ремонт трехходового клапана, заменены гибкие вставки. - произведены работы по замене участка дефектной трубы подпитки к.3. - произведен ремонт дисплея контроллера и канала контроллера – к. 5. Общая стоимость всех расходов с расходными материалами и запчастями составила 385 301,00.
2.	Произведена промывка теплообменников в системе ИТП во всех корпусах. Произведена промывка сетевой водой трубопроводов внутренних систем отопления всех корпусов.	Согласно договора. Работы направлены на улучшение качества подачи ГВС, ХВС и отопления.
Работы за счет единовременного взноса		
1.	Произведен плановый комплексный ремонт системы ГВС и отопления (котельной) корпуса 3 и 5.	Общая стоимость работ - 2 348 275,86 руб. Всего собрано по статье «единовременный взнос» 2 530 999,89. Начислено по статье «единовременный взнос» - 3 036 040,48.

Содержание придомовой территории		
1.	Содержание придомовой территории (клининг).	Согласно договора. Работы по механизированной уборке в 2024 г. составили 93 625,00 (!без перерасхода!).
2.	Благоустройство:	- отремонтированы газонные ограждения (сварка, окраска), восстановлено несколько секций забора (сварка). - проведены работы по озеленению, произведена покраска детской площадки. - произведены частичные работы по восстановлению брусчатки – Общая стоимость работ с материалами составила 33 300,00.

1. Годовой план работ по содержанию, ремонту и благоустройству общедомового имущества ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» на 2025 г.

Настоящий план работ составлен с учетом всех обязательных работ по содержанию и текущему ремонту в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и придомовой территории, утвержденных Постановлением No290 от 03.04.2013 г., 491, 416 с учетом конструктивных особенностей обслуживаемого МКД и состава ОДИ МКД, а также планов по развитию и благоустройству в 2025 г.

№ п/п	Вид работ	Состав работ	Стоимость (включая НДС)
1.	Содержание общего имущества многоквартирных домов		
1.1.	Техническое и санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома.	Обход и осмотр, профилактические и регламентные работы. Профилактические промывки канализации, открытие – закрытие всей запорной арматуры.	Согласно тарифа на содержание и ТО общедомового имущества и Постановления No290 от 03.04.2013 г.
1.2.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	1) Очистка кровли от посторонних предметов и мусора; 2) Приведение в порядок подвальных помещений; 3) Проверка состояния фасадов и кровли; 4) Непредвиденные работы;	Согласно тарифа на содержание и ТО общедомового имущества и Постановления No290 от 03.04.2013 г.
1.3.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	1)Перевод пластиковых окон в зимний режим в подъездах; 2) Замена разбитых стекол окон и дверей; 3) Утепление трубопроводов в подвальных помещениях; 4) Регулировка и испытание котлов и ИТП; 5) Промывка котлового и отопительного контура; 6) Промывка теплообменников; 5) Починка и регулировка доводчиков на входных дверях, замена входной двери – корпус 5, подъезд 1. 6) Ремонт и укрепление входных дверей; 7) Проверка, прочистка канализационных систем; 8) Подготовка инструмента и оборудования; 10) Непредвиденные работы;	Согласно тарифа на содержание и ТО общедомового имущества Постановления No290 от 03.04.2013 г.

1.4.	Внутренняя система электроснабжения:	1) Техобслуживание оборудования ГРЩ; 2) Ремонт поэтажных щитов (по мере необходимости).	Согласно тарифа на содержание и ТО общедомового имущества и Постановления No290 от 03.04.2013 г.
1.5.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами общего имущества, расположенными на земельном участке. Уборка придомовой территории, в т.ч. механизированная уборка в зимний период.	1) Уборка придомовой территории, в том числе механизированная уборка снега.	Согласно договора и тарифа на содержание придомовой территории.
1.6.	Работы по обслуживанию домофонов.	Выполняется обслуживающей организацией согласно договора.	Согласно договора и тарифа на содержание и ТО ПЗУ.
1.7.	Работы по обслуживанию лифтового хозяйства. Техническое свидетельство.	Обслуживание выполняется специализированной организацией согласно договора на техническое обслуживание и технического регламента.	Согласно договора и тарифа на содержание и ТО общего имущества
1.8.	Работы по обслуживанию ИТП.	1) Обслуживание выполняется специализированной организацией согласно договора на техническое обслуживание и технического регламента и годового плана подготовки к отопительному сезону.	Согласно договора и тарифа на содержание и ТО системы газоснабжения, в т.ч. за счет средств резервного фонда.

2. Текущий ремонт (планируемые мероприятия на период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.)

2.1.	Работы, выполняемые по содержанию и текущему ремонту ОДИ (сантехника, электрика, текущий ремонт ОДИ, внутриподъездных помещений)	1) Текущий локальный ремонт ОДИ; 2) Ремонт и закупка запчастей, оборудования и материалов (по мере необходимости); 3) Текущий ремонт стен подъездов (по мере необходимости); - восстановление и покраска потолка с частичным ремонтом (по мере необходимости, в т.ч. устранение следов от старых светильников во всех подъездах); - восстановление (замена) плитки в подъездах (по мере необходимости); - оштукатуривание потолков, устранение следов от старых светильников, покраска. 4) Ремонт покрытия (брусчатки) на придомовой территории. Замена входных металлических дверей.	Согласно тарифа на содержание общедомового имущества, в т.ч. за счет средств резервного фонда и иных источников финансирования. По мере необходимости
2.2.	Работы, выполняемые по установке внутренних светодиодных светильников.	1. Замена старых светильников на светодиодные с 3 режимами работы: оптоакустический, акустический, дежурный режим освещения. Замена по мере необходимости.	20 светильников
2.3.	Содержание и текущий ремонт внутридомовой системы газоснабжения	1.) Ремонт системы газоснабжения по мере необходимости и согласно годового плана подготовки к отопительному сезону. 2.) Закупка 4-х котлов + работы по демонтажу/монтажу оборудования, закупка материалов и запчастей для ремонта системы ГВС и отопления в корпусе 2,4.	Согласно тарифа на содержание и ТО общедомового имущества системы газоснабжения, договора (в т.ч. за счет средств содержания и текущего ремонта систем резервного фонда и иных средств финансирования) Примерная стоимость оборудования с работами и материалами – 2 500 000,00

3.	Благоустройство	1.) Озеленение 2.) Установка комплексной системы наружного видеонаблюдения – 2 этап.	4 камеры (корпус 5-основная дорога, корпус 2-основная дорога, въезд в ЖК+камера для зоны ТКО)
4.	Содержание и ТО общего имущества (кровля+фасад)	Локальный ремонт кровли корпуса 2,3,4,5 + локальный ремонт фасадной части корпуса - 2.	Согласно тарифа на содержание общедомового имущества, в т.ч. за счет средств резервного фонда и иных средств финансирования.

ОБЩИЕ ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» ЗА 2024 год.:

В 2024 г. правлением ТСН выполнены следующие задачи:

- Проведены ремонтные и обязательные профилактические работы системы ГВС и отопления – котельного оборудования и ИТП.
- Произведен комплексный ремонт котельного оборудования в корпусе 3,5.
- Выполнены работы по тепловизионному обследованию кровли и внутренних помещений в корпусе 2,3,4,5.
- Произведены работы по обследованию кровли и составлению дефектной ведомости в корпусе 2.
- Произведены срочные работы по теплоизоляции стоек кровельных ограждений корпусов 2,3,4,5.
- Произведены срочные ремонтные работы фасадной и кровельной части корпуса 3.
- Произведены частичные работы по восстановлению брусчатки на придомовой территории корпуса 2,3.
- Проведены работы по озеленению благоустройству придомовой территории.

Задачи и планы правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» на 2025 год:

1. Вопросы содержания и текущего ремонта:

- Комплексный ремонт системы ГВС и отопления, закупка газового оборудования для корпуса 2,4.
- Ремонт фасадов с целью дальнейшего устранения строительного дефекта - намокания фасадов – 4, 5 этажи всех корпусов. Первостепенно – корпус 2,5.
- Ремонт кровли корпуса 2,3,4,5 с целью дальнейшего устранения строительного дефекта (протечек).
- Дальнейшее устранение всех имеющихся недоделок и дефектов застройщика.

2. Развитие и благоустройство:

- Развитие системы наружного и внутреннего видеонаблюдения – установка камер на придомовой территории – въезд в комплекс, зона ТКО, корпус 2,5 - фасад, основная дорога.
- Благоустройство – ремонт покрытия придомовой территории – замена брусчатки (в т.ч. за счет субсидий), ямочный ремонт по мере необходимости.
- Восстановление асфальтового покрытия после аварии на общих сетях - корпус 5. Ответственное лицо – ОАО «Вт сети», администрация.
- Благоустройство детской площадки между 5 и 6 корпусом. Ответственное лицо – администрация.

Председатель ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»



М.П.

Соломенникова Л.В.

13.04.2024 г.