

Отчет Председателя правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» о выполнении плана содержания, ремонта и благоустройства МКД, входящих в состав ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»

за период с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Уважаемые члены товарищества и собственники помещений!

ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» было создано решением Общего собранием собственников, оформленным Итоговым Протоколом от 27.04.2015 г.

По решению ОС под управление ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» в апреле 2015 г. перешли корпуса 2,3,4,5 МКД, расположенного по адресу: 188645, Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12.

На основании протокола заседания Правления от 27.04.2015 г., а также Итогового протокола ОС от 27.04.2015 г., Председателем Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» был избран Соломенников Д.С.

На основании протокола заседания правления от 07.09.2016 г., а также Протокола собрания членов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» от 07.09.2016 г. полномочия Председателя в лице Соломенникова Д.С. и Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», выбранного ранее (в 2015 г.), были продлены до 07.09.2018 г.

На основании Итогового протокола ОС членов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» от 07.09.2016 г. было избрано Правление ТСН «Взлетная».

По решению ОС в состав действующего Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» вошли:

- 1) Притула Андрей Викторович – корпус 2
- 2) Завьялова Лилия Викторовна – 3 корпус
- 3) Салуева Светлана Сергеевна – 4 корпус
- 4) Алексеева Наталья Юрьевна – 5 корпус

Характеристики многоквартирных жилых домов:

Взлетная д.12 корп. 2:

Общая площадь дома кв. м.- 3 077,03

Количество этажей- 5

Год ввода в эксплуатацию- 2012г.

Взлетная д.12 корп. 3:

Общая площадь дома кв. м.- 2 836,20

Количество этажей- 5

Год ввода в эксплуатацию- 2012г.

Взлетная д.12 корп. 4:

Общая площадь дома кв. м.- 3 084,00

Количество этажей- 5

Год ввода в эксплуатацию- 2012г.

Взлетная д.12 корп. 5:

Общая площадь дома кв. м.- 2 844,80

Количество этажей- 5

Год ввода в эксплуатацию- 2012г.

Общие итоги ТСН «Взлетная» за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

1. Договоры, заключенные и пролонгированные в 2017-2018 гг.

1.1. В целях обеспечения многоквартирных жилых домов, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» коммунальными и иными услугами, необходимыми для обеспечения безопасного и комфортного проживания жильцов, Правлением ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» в 2017 г. были заключены и пролонгированы следующие договоры:

– Договор энергоснабжения № 88012 от 01.04.2017 г. с ООО «РКС-Энерго».

Договор отсутствовал на момент проведения отчетного ОС 2016 г.

Планируемые сроки заключения договора – апрель-май, 2017 г.

Договор заключен в апреле 2017 г.

- Договор №026/2017 от 01.09.2017 г. на техническое обслуживание пожарной сигнализации с ООО «МЕРКА».

- С целью оказания товариществу комплексной правовой поддержки в вопросах:

- подготовки документации собраний собственников помещений по выбору способа управления МКД;

- реализации принятых общим собранием собственников помещений решений (МКД по адресу: 188645, Россия, ЛО, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 2,3,4, и 5);

- подготовки документации собрания членов товарищества и собственников помещений в каждом в 2017-2018 гг.

- ведения деловой переписки с КГЖКН, администрацией г. Всеволожска, АО «ВТС», ООО «РКС-Энерго, ООО «Газпром межрегионгаз» и другими контрагентами;

- проверки всех договоров, заключаемых товариществом в 2017-2018 гг.

- подготовки ответов собственникам помещений и членам товарищества;

- ведения всей другой деловой переписки товарищества

- ведения претензионной работы (отсечки, захватчики, балконы, досудебные претензии о предоставлении доступа, по отключению КУ, досудебные претензии должникам за ЖКУ и т.п.);

- консультирования Председателя товарищества и Правления по текущим делам и вопросам, консультирование по изменениям действующего законодательства (порядок размещения информации, оформления протоколов, изменения порядка начисления пени, платы и т.п.);

- подготовки пакета документов для проведения годового отчетного общего собрания;

Правлением ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» пролонгирован Договор на оказание юр.услуг № ВЗЛЕТ-2015-07-01 от 01.07.2015 г. с ИП «Дремлюков Денис Владимирович».

Для обеспечения жильцов интернет, тв-услугами и услугами связи (аварийно-диспетчерская служба ТСН «ВЗЛЕТНАЯ») пролонгированы договоры с Интернет-провайдерами с правом на размещение своего оборудования в МКД, входящих в состав ТСН «ВЗЛЕТНАЯ». На сегодняшний день свои услуги по интернету и кабельному телевидению Товариществу предоставляют: ООО «Лайнер» (ООО «Инфотех»), ООО «Неваинк», ООО «Всевет», ООО «Связьмонтаж».

1

На стадии обсуждения находится заключение договора с ПАО «МТС».
Сроки реализации проекта по размещению оборудования – август-октябрь 2018 г.

2. Финансовый отчет

Финансовый отчет и отчет по выполнению сметы на содержание и текущий ремонт МКД, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», составлены за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г. Финансовый отчет ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» представлен в Приложении № 1 к Отчету Председателя Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» о проделанной работе за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

3. Перечень работ, выполненных Товариществом за отчетный период.

За период с 01.12.2017 г. по 31.12.2017 г. товариществом были проведены следующие работы:

№ п/п	Выполненные работы	Примечания
1.	Пролонгированы договора для обеспечения комфортного и нормального проживания ТСН «ВЗЛЕТНАЯ».	Часть договоров пролонгированы с Протоколами урегулирования разногласий с целью защиты прав и интересов членов Товарищества и жильцов МКД.
2.	Проведена плановая поверка общедомовых приборов учета газа. В соответствии с требованиями Ростехнадзора (РТН).	Поверены приборы учета газа во всех корпусах. Также была произведена поверка газоанализатора корпуса 2. Требуется поверка газоанализатора корпуса 3,4,5.
3.	Проведена плановая проверка общедомовых приборов учета воды.	По результатам проверки произведена замена общедомовых приборов учета воды в корпусах 2, 3. Работы произведены в соответствии с техническим регламентом.
4.	Проведена и продолжается очистка фильтров систем ГВС и ХВС в каждом корпусе.	Работы направлены на улучшение подачи ГВС, ХВС и отопления. В соответствии с техническим регламентом Ростехнадзора.
5.	Проведен осмотр систем водоснабжения.	По итогам осмотра требуется замена части трубных коммуникаций в системе ИТП корпуса 2,3,5. Частично заменены трубы в ИТП корпусов 2,5.
6.	Проводятся работы по замене стальных фитингов (тройников) на стояках всех корпусов.	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.

7.	Произведена промывка теплообменников в системе ИТП во всех корпусах.	Работы проведены в плановом режиме. Работы проводятся в соответствии с техническим регламентом Ростехнадзора.
8.	Выполнены работы по промывке котлового и отопительного контуров системы ГВС во всех корпусах.	Работы проводятся ежегодно в соответствии с техническим регламентом Ростехнадзора.

9.	Установлены светодиодные фонари на крыше корпуса 2 для освещения въезда в комплекс.	Работы проводятся в рамках реализации проекта по улучшению, развитию и благоустройству комплекса, а также во исполнение Постановления Правительства РФ № 275 от 17.03.2017 г.
10.	Продолжается замена светильников на светодиодные с датчиками звука и освещения.	Конечная цель - заменить все светильники в подъездах на светодиодные.
11.	Производится плановый и аварийный ремонт котельных с целью поддержания оборудования в исправном состоянии и обеспечения бесперебойной подачи ГВС и отопления в квартиры.	Замена воздуха отводчиков, автоматических сбросных клапанов, электродов. Заменены 3 насоса в котельных №1, 3 корпуса 3 и котельной № 1 корпуса 4. Замены насосов внеплановые, связаны с выходом из строя оборудования.
12.	Проведена ревизия электрохозяйства в поэтажных щитовых МКД и ГРЩ.	Нарушений не выявлено.
13.	Установлены новые металлические входные двери в парадные.	Двери установлены в корпусах 2,3 и 5.
14.	Проведены работы по устранению аварий КНС (канализационной насосной станции).	Работы проведены в связи с авариями – выводом из строя КНС, возникающими по вине жильцов в последствии выброса твердых бытовых и строительных отходов в унитаз. Требуется ежемесячное обслуживание системы КНС.
15.	Обустроен переход (дорожка у леса) на выходе из комплекса.	Дорожка обустроена силами волонтеров (жильцов комплекса).
16.	Произведены частичные ремонтно-восстановительные работы кровли корпуса 5.	Работы проведены в связи с необходимостью устранения протечек кровли. Планируется следующий этап аналогичных работ. Требуется проведение аналогичных ремонтно-восстановительных работ кровли 2 и 3 корпусов.
17.	Произведены внутренние ремонтно-восстановительные работы в подъездах корпусов 2, 3 и 5.	Восстановлено потолочное покрытие и покрытие стен (покраска, оштукатуривание) в корпусе 2 и 3. Произведена частичная замена отколовшейся плитки (корпус 5).

**4. План работ по содержанию, текущему ремонту и благоустройству МКД
ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» на 2018г.**

№ 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 принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.
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 принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.
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 старых уплотнительных резинок; 6) Ремонт и укрепление входных дверей; 7) Проверка канализационных систем; 8) Проверка сточной канализации; 9) Подготовка инструмента и оборудования; 10) Непредвиденные работы;	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.
1.4.	Внутренняя система электроснабжения:	1) Замена устаревших светильников на светодиодные; 2) Техобслуживание оборудования ГРЩ; 3) Работа над увеличением энергосбережения; 4) Перетяжка поэтажных щитов, ремонт поэтажных щитов (по мере необходимости).	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.

1

1.5.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами общего имущества, расположенными на земельном участке:	1) Выкашивание газонов – 6 раз в сезон; 2) Уборка придомовой территории, в том числе с помощью снегоуборочной машины.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.
1.6.	Работы по обслуживанию домофонов.	Выполняется обслуживающей организацией по заявке, а также с учетом периодических плановых осмотров согласно договора.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.
1.7.	Работы по обслуживанию лифтового хозяйства.	Обслуживание выполняется специализированной организацией согласно договора на техническое обслуживание и технического регламента.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.
1.8.	Работы по обслуживанию котельных.	Обслуживание выполняется специализированной организацией согласно договора на техническое обслуживание и технического регламента.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.

2. Текущий ремонт (планируемые мероприятия на период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.)

2.1.	Работы, выполняемые по ремонту помещений общего пользования:	1) Ремонт стен подъездов - устранение, сколов, восстановление защитных углов, восстановление декоративной штукатурки, плитки корпуса 3.	50 000 руб.
		2) Восстановление и покраска потолка с частичным ремонтом. По мере необходимости.	20 000 руб.
		3) Замена входных металлических дверей в количестве 2 шт. По мере необходимости.	50 000 руб.
		4) Замена участков дефектной плитки в подъездах.	10 000 руб.
		5) Устройство плинтуса, окон.	5 000 руб.

2.2.	Работы, выполняемые по установке внутренних светодиодных светильников.	1) Замена старых светильников на светодиодный с 3 режимами работы: оптоакустический, акустический, дежурный режим освещения.	80 000 руб.
2.3.	Благоустройство придомовой территории:	1) Установка антипарковочных сфер у корпуса 4.	10 000 руб.
		2) Замена разбитой тротуарной плитки (у корпуса 3).	30 000 руб.
		3) Установка лежащих полицейских (2 шт.) между 5 и 6 корпусом.	30 000 руб.
		4) Установка комплексной СВД (системы видеонаблюдения). 5) Закрытие въезда на территорию ЖК.	В рамках договора на техническое обслуживание СВД, заключенного с обслуживающей организацией в последующем.
		6) Закрытие площадки с контейнерами для выброса мусора (установка закрывающих ограждений с кровлей, установка системы закрытия на ключ, проведение освещения).	100 000 руб.
2.4.	Ремонт внутренних инженерных сетей.	1) Замена металлических тройников на стояках квартир на полипропиленовые.	15 000 руб.
		2) Ремонт котлового оборудования в корпусах 2,3,4,5.	250 000 руб.
Итого приблизительная стоимость всех работ и материалов:			650 000 руб.

В планах Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»:

1. Решение вопроса о проведении комплексной инженерно-технической (строительной и теплотехнической (теплофизической) экспертизы для установления причин и лиц (проектная организация, застройщик, обслуживающая организация) виновных в появления конденсата (влекущего образование плесени в жилых помещениях верхних этажей), виновных в частичном разрушении фасада и виновных в частичном разрушении крыши (перекрытия), многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 188645, Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12 корпус 2,3,4, и 5. Вопрос открыт, экспертиза не проведена в связи с невозможностью выделить финансовые средства. Примерная стоимость экспертизы – от 600 000 тыс. рублей.

2. Развитие и благоустройства жилого комплекса:
 - Установка системы видеонаблюдения (СВД) и закрытие территории (по решению ОС). Правлением принято решение о поэтапной реализации проекта закрытия территории и установки СВД. На стадии рассмотрения находятся проект по видеонаблюдению от двух подрядных организаций. С проектами можно ознакомиться в официальной группы ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» В «ВК».
 - Установка лежащих поллицейских (2 шт.) на дороге между 5 и 6 корпусом.
 - Установка антипарковочных сфер у подъездов корпуса №4 (по заявке жильцов).
 - Закрытие площадки с контейнерами для выброса мусора.
 - Решение вопроса благоустройства пешеходного перехода через ул. Взлетная (нанесение соответствующей разметки и установка знаков) – ответственное лицо - Администрация г. Всеволожска.
 - Благоустройство детской площадки между 5 и 6 корпусом (установка игровых, гимнастических секций, установка резинового покрытия). Ответственное лицо – депутат законодательного собрания Лен. обл.
3. Переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями РСО (по решению ОС).
4. Решение вопроса о передаче придомовой территории и находящихся на ней коммуникаций-сетей: электрических, водопроводных, газовых, канализационных, в том числе системы КНС. Начат процесс по передаче канализационных сетей (КНС) Администрации г. Всеволожска с целью определения организации, ответственной за обслуживание КНС в последующем.

Вопросы о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также вопрос проведения комплексной инженерно-строительной экспертизы и установки СВД и закрытия въезда на территорию МКД требуют обязательного участия собственников и членов товарищества. В соответствии с этим на очередном заседании Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» было принято решение вынести данные вопросы на повестку годового отчетного общего собрания собственников МКД и членов товарищества в 2018 г. Протокол заседания Правления № 10 от 08.04.2018 г.

Председатель ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»

м.п.

Соломенников Д.С.

Дата 10.06.2018 г.