



**Товарищество собственников
недвижимости
"Взлётная"**

188645, Россия, Ленинградская область, Всеволожский район,
город Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12 корпус 5.
ИНН 4703127022 КПП 470301001 ОГРН 1154703001860

**ОТЧЕТ Председателя Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» о
выполнении плана содержания, ремонта и благоустройства
МКД, входящих в состав ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»
за период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.**

г. Всеволожск, 2018 год

**Отчет Председателя правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» о выполнении плана
содержания, ремонта и благоустройства МКД, входящих в состав
ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»
за период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 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., 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 общего 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 – 2 корпус
- 2) Завьялова Лилия Викторовна – 3 корпус
- 3) Салуева Светлана Сергеевна – 4 корпус
- 4) Алексеева Наталья Юрьевна – 5 корпус

На основании решения ОС членов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» - Итоговый протокол от 05.09.2018 г. председателем Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» избрана Соломенникова Л.В.

По решению данного ОС в состав действующего Правления вошли:

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

Общие итоги ТСН «Взлетная» за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

1. Договоры, заключенные и пролонгированные в 2018-2019 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 2018 г. были пролонгированы следующие договоры:

- Договор энергоснабжения № 88012 от 01.04.2017 г. – контрагент- ООО «РКС-Энерго».
- Договор на поставку газа в жилые помещения, договор №47-ОК0514 от 01.08.2017 г. и 47-ОК0514/2 от 01.08.2017 г. – контрагент – ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург»
- Договор водоснабжения, водоотведения и очистке сточных вод №40455 от 20.06.2016 г. – контрагент – ОАО «Всеволожские тепловые сети»
- Договор на техническое обслуживание лифтов №B7OPE-011342 от 01.05.20016 г. и техническое обслуживание (ОДС) – договор №B7DPE-000312 от 01.01.2017 г. – контрагент ООО «Отис Лифт».
- Договор на эксплуатацию сетей и объектов газораспределения №08-17 от 01.06.2017 г. – контрагент- ООО «Экотекс»
- Договор на клининговые услуги №010616 от 01.06.2016 по доп.соглашению №11 от 01.09.2017 г. – ООО «Студия чистоты»
- Договор на техническое обслуживание ПЗУ – контрагент – ООО «Миродом»
- 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 2018-2019 гг.
- ведения деловой переписки с КГЖКН, администрацией г. Всеволожска, ресурсоснабжающими организациями и иными контрагентами;
- проверки всех договоров, заключаемых товариществом в 2018 г.
- подготовки ответов собственникам помещений и членам товарищества;
- ведения иной внутренней деловой переписки товарищества
- ведения претензионной работы (досудебные претензии о предоставлении доступа, по отключению КУ, досудебные претензии должникам за ЖКУ и т.п., аварийные акты, вопросы, связанные с постгарантийным обслуживанием комплекса, претензии в связи со строительными недостатками застройщика ООО «Норманн ЛО»);
- 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 «Невалинк», ООО «Всевет», ООО «Связьмонтаж».

Дополнительно в ноябре 2018 г. заключен договор с ПАО «МТС».

- В целях улучшения финансовой дисциплины собственников заключен договор №00014404 от 20.01.2017 г. – контрагент – ООО «Омикрон».

2. Финансовый отчет

Финансовый отчет и отчет по выполнению сметы на содержание и текущий ремонт МКД, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», составлены за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г. Финансовый отчет ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» представлен в Приложении № 1 к Отчету Председателя Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» о проделанной работе за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

3. Перечень работ, выполненных Товариществом за отчетный период.

За период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. товариществом были проведены следующие работы:

№ п/п	Выполненные работы	Примечания
1.	Пролонгированы договоры 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 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.
3.	Проведена плановая поверка приборов учета газа корпусов 2,3,4.	Поверка проведена в связи с истечением срока государственной поверки счетчиков, установленных внутри крышки котельной на газопроводе низкого давления
4.	Проведен осмотр систем водоснабжения.	По итогам осмотра требуется частичный ремонт труб ливневого стока.
5.	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.
5.	Произведена промывка теплообменников в системе ИТП во всех корпусах.	Работы проведены в плановом режиме. Работы проводятся в соответствии с техническим регламентом Ростехнадзора.
6.	Выполнены работы по промывке котлового и отопительного контуров системы ГВС во всех корпусах.	Работы проводятся ежегодно в соответствии с техническим регламентом Ростехнадзора.

7.	Установлен светодиодный фонарь на аллее фонарей для освещения въезда в комплекс (придомовая территория).	Работы проведены в экстренном режиме за счет ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» Аллея фонарей находится на балансе застройщика ООО «Норманн ЛО», техническое обслуживание фонарей осуществляет Администрация г. Всеволожска. Правление обращалось в Админ. с просьбой решить проблему освещения, но получило отказ и было вынуждено решать проблему своими силами.
8.	Продолжается замена светильников на светодиодные с датчиками звука и освещения.	Конечная цель - заменить все светильники в подъездах на светодиодные. Светильники заменяются по мере выхода из строя или по заявкам собственников.
9.	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. Заменен электропривод в котельной корпуса 3. Замена внеплановая, аварийная, связана с выходом из строя оборудования.
10.	Проведена ревизия электрохозяйства в поэтажных щитовых МКД и ГРЩ.	Нарушений не выявлено.
11.	Проведен ремонт дымовых труб котельной.	Корпус 3.
12.	Проведены комплексные работы по промывке трасс КНС (канализационной насосной станции).	Промывка трасс не проводилась с момента сдачи домов в эксплуатацию – 2012 год. Промывка проводилась в обычном режиме и показала сильную загрязненность трасс.
13.	Произведены внутренние ремонтно-восстановительные работы в подъездах корпусов 3 и 5.	Восстановлено потолочное покрытие и покрытие стен (покраска, оштукатуривание, грунтовка) в корпусе 3 и 5. Произведена частичная замена отколовшейся плитки (корпус 5).

14.	Выполнены обязательные работы по дополнительному монтажу приборов для спуска лифтов по сигналу «Пожар» во всех 4 корпусах.	В рамках выполнения обязательных требований пожарной безопасности, утвержденных Правительством РФ.
-----	--	--

**4. План работ по содержанию, текущему ремонту и благоустройству МКД
ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» на 2019-2020 гг.**

№ 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.

1.5.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами общего имущества, расположенными на земельном участке. Уборка придомовой территории.	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 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.)			
2.1.	Работы, выполняемые по ремонту помещений общего пользования:	1) Ремонт стен подъездов - устранение, сколов, восстановление защитных углов, восстановление декоративной штукатурки, плитки по мере необходимости. Первостепенно: корпус 4,5.	100 000 руб.
		2) Восстановление и покраска потолка с частичным ремонтом. По мере необходимости. Первостепенно: корпус 2.	30 000 руб.
		3) Замена входных металлических дверей в количестве 2 шт. (резерв). По мере необходимости. Из резерва на 2019 г. заменена входная дверь в корпусе 3, подъезд 2.	60 000 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. По мере необходимости.	30 000 руб.
2.3. Благоустройство придомовой территории:		2) Замена разбитой тротуарной плитки на придомовой территории. Первостепенно: корпус 2,3. Возможна замена альтернативными материалами (асфальтирование).	100 000руб.
		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, который будет заключен с обслуживающей организацией в последующем.
		6) Закрытие площадки с контейнерами для выброса мусора (монтаж закрывающих ограждений с кровлей, установка системы закрытия на ключ (домофон), проведение освещения). Закрытие обусловлено требованиями Правительства РФ к контейнерным площадкам для выброса ТБО и благоустройством комплекса. 7) Закрытие (монтаж) навеса над щитом управления КНС и ЛНС. Навес необходим в связи с выходом из строя щита управления КНС и ЛНС вследствие попадания влаги на незакрытый щит во время дождя, снега.	250 000 руб.
2.4.	Ремонт внутренних инженерных сетей.	1) Замена металлических тройников на стояках квартир на полипропиленовые.	10 000 руб.
		2) Ремонт системы газоснабжения по мере необходимости.	150 000 руб.
2.5.	Ремонт кровли (частичная замена кровельного материала).	Ремонт требуется в связи с имеющимся строительным дефектом кровли, который приводит к протечкам на 5 и 4 этажах. Обязательно, первоначально в корпусе 3 и 5.	200 000 руб.
Итого приблизительная стоимость всех работ и материалов:			965 000 руб.

В планах Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»:

1. 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.
- Закрытие площадки с контейнерами для выброса мусора – работы начаты, срок окончания работ – май, 2019 г.
- Монтаж навеса на щите КНС и ЛНС – срок окончания работ – май, 2019 г.
- Решение вопроса благоустройства пешеходного перехода через ул. Аэропортовская (нанесение соответствующей разметки и установка знаков, обустройство автобусной остановки) – ответственное лицо - Администрация г. Всеволожска – примерная дата начала работ 2021 г.
- Благоустройство детской площадки между 5 и 6 корпусом (установка игровых, гимнастических секций, установка резинового покрытия). Ответственное лицо – депутат законодательного собрания Лен.обл.

2. Переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями РСО (по решению ОС).

3. Решение вопроса о передаче придомовой территории и находящихся на ней коммуникаций электрических сетей.

СВОДНО:

Таким образом, на 05.2019 г. из планов и задач Правления, намеченных на 2018-2019 гг., :

- Закрытие площадки с контейнерами для выброса ТБО – работы начаты, срок окончания – май, 2019 г.

- Решение вопроса благоустройства пешеходного перехода через ул. Взлетная (нанесение соответствующей разметки и установка знаков) – отв.лицо – Администрация г. Всеволожска – пеш.переход обустроен, разметка нанесена, установлены знаки и 2 лежащих поллицейских – работы проведены в 2018 году.

- Переход на прямые договоры с РСО – по газу и воде – переход осуществлен.

- Решение вопроса о передаче придомовой территории и находящихся на ней коммуникаций-сетей: электрических, водопроводных, газовых, канализационных, в т.ч. системы КНС и ЛНС. КНС и ЛНС переданы городу и ответственным организациям, осуществляющим их техническое обслуживание, вопрос решен.

- В процессе реализации проект по установке СВД.

- Вопрос закрытия территории – не решен, для совместного закрытия необходимо принятие решения по всем домам комплекса, требуется проведение ОС по корпусам 1,6,7,8.

Председатель ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»

М.П.

Соломенникова Л.В.



Приложение №1 к Отчету Председателя Правления за 2018 г.

По смете:	остаток с прошл года	Начислено	Потрачено	Перерасход (экономия)
1 Управление МКД		1 154 329,32	907 038,29	-247 291,03
РКО			60 101,79	
Програмное обеспечение			38 316,33	
Прочие АУР			38 443,67	
ФОТ АУР			770 176,50	
2 Содержание общего имущества		525 672,09	2 076 312,36	1 550 640,27
ФОТ ОСИ			809 628,62	
Ресурсы ОДН			1 151 489,07	
Содержание ОИ			115 194,67	
3 ТО общего имущества		349 463,11	277 694,56	-71 768,55
Текущий ремонт			163 694,56	
Содержание и ТО пожарной сигнализации			114 000,00	
4 Содержание и ТО лифтов		363 540,41	364 902,40	1 361,99
Содержание и ТО лифтов			364 902,40	
5 Содержание и ТО газоснабжения		677 986,62	888 721,99	210 735,37
Содержание и ТО газоснабжения			888 721,99	
6 Диспетчеризация		364 561,41	365 903,94	1 342,53
ФОТ Диспетчеризация			365 903,94	
7 Вывоз ТБО		239 897,96	262 520,50	22 622,54
Вывоз ТБО			262 520,50	
8 Содержание и уборка территории		1 061 172,60	1 047 470,00	-13 702,60
Клининговые услуги			1 047 470,00	
9 Резервный фонд	479393,07	459 333,53		-938 726,60
в т.ч. выручка		46 248,00		
10 Юридические услуги		90 857,24	156 000,00	65 142,76
Юридические услуги			156 000,00	
11 Домофон		82 178,23	81 600,00	-578,23
ТО домофонных сетей			81 600,00	
ВСЕГО по содержанию	479393,07	5 368 992,52	6 428 164,04	
Перерасход по статьям всего за 2018				579 778,45

Банк - остаток средств на начало периода	276 689,98
Собрано на расчетный счет	11 274 017,26
выставлено собственникам	10 979 924,91
долг на начало года собственники	2 357 920,89
долг на конец года собственники	2 113 026,54
Остаток средств на конец периода на счете	28 183,16
Кредиторская задолженность поставщикам, подрядчикам ТСН на конец периода в том числе за ресурсы	3 499 874,93
	2 447 792,52

Председатель Правления ТСН "ВЗЛЕТНАЯ"

М.П. Соломенникова Л.В.

