



**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 Товарищества
собственников недвижимости (жилья) «ВЗЛЕТНАЯ»
о выполнении плана содержания, ремонта и благоустройства,
сметы доходов и расходов МКД, входящих в состав
ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» за период
с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.**

**Отчет Председателя правления Товарищества собственников недвижимости (жилья)
«ВЗЛЕТНАЯ» (ТСН (ж) «ВЗЛЕНАЯ») о выполнении проекта плана содержания,
текущего ремонта и благоустройства МКД, входящих в состав
ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»
за период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.**

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 выбранного ранее Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», были продлены до 07.09.2018 г.

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 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Договоры, заключенные и пролонгированные за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

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 2019 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., № 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 (котельные, ИТП) договор №08-17 от 01.06.2017 г., контрагент - ООО «Экотекс».
- Договор на клининговые услуги (содержание придомовой территории) – дог. №010616 от 01.06.2016 по доп.соглашению №11 от 01.09.2017 г., контрагент - ООО «Студия чистоты».
- Договор на техническое обслуживание ПЗУ, контрагент – ООО «Миродом».
- Договор №026/2017 от 01.09.2017 г. на техническое обслуживание пожарной сигнализации, контрагент - ООО «МЕРКА».

С целью оказания товариществу комплексной правовой поддержки, представления и защиты интересов товарищества в различных инстанциях, а также оказания помощи товариществу в вопросах:

- подготовки пакета документов для проведения общих собраний собственников и членов товарищества в 2019 г.;
- 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);
- ведения деловой переписки с гос.органами (КГЖКН, администрацией г. Всеволожска и пр.), ресусоснабжающими организациями и иными контрагентами;
- проверки всех договоров, заключаемых товариществом в 2019 г.;
- подготовки ответов собственникам помещений и членам товарищества;
- ведения иной внутренней деловой переписки товарищества;
- ведения претензионной работы;
- 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.);

Правлением ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» пролонгирован Договор на оказание юр.услуг № ВЗЛЕТ-2015-07-01 от 01.07.2015 г. и с 01.10.2019 г. заключен договор ВЗ/12-2019 г. с ИП «Дремлюков Денис Владимирович». Договор ВЗ/12-2019 г. заключен взамен предыдущего договора № ВЗЛЕТ-2015-07-01 от 01.07.2015 г.

Для обеспечения жильцов интернет, ТВ-услугами, услугами связи и интернет-услугами, в т.ч. для возможности получения дополнительных источников финансирования ТСН пролонгированы договоры со следующими ТВ - и интернет провайдерами на право размещения оборудования для предоставления указанных выше услуг со следующими контрагентами: ООО «Лайнер» (ООО «Инфотех»), ООО «Невалинк», ООО «Всевет», ООО «Связьмонтаж», ПАО «МТС»:

- В целях улучшения финансовой дисциплины собственников пролонгирован договор №00014404 от 20.01.2017 г. с ООО «Омикрон».

1. Финансовый отчет

Финансовый отчет и отчет по выполнению сметы на содержание и текущий ремонт ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» представлен в Приложении № 1 к Отчету Председателя Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» о проделанной работе за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Финансовый отчет составлен за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. Финансовый отчет ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»

2. Отчет по выполнению сметы на содержание и текущий ремонт МКД, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»

Перечень работ, выполненных Товариществом за отчетный период.

За период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. товариществом были проведены 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 от 03.04.2013 г., с учетом конструктивных особенностей обслуживаемого МКД и состава ОДИ, в т.ч. следующие работы:

№ п/п	Выполненные работы	Примечания
1.	Проведена очистка фильтров систем ГВС и ХВС во всех корпусах.	Работы направлены на улучшение подачи ГВС, ХВС и отопления. В соответствии с техническим регламентом Ростехнадзора.
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 промывка теплообменников в системе ИТП во всех корпусах.	Работы проведены в плановом режиме.

		Работы проводятся в соответствии с техническим регламентом Ростехнадзора.
4.	Выполнены работы по промывке котлового и отопительного контуров системы ГВС во всех корпусах.	Работы проводятся ежегодно в соответствии с техническим регламентом Ростехнадзора.
5.	Выполнен плановый и аварийный ремонт котельного оборудования с целью поддержания оборудования в исправном состоянии и обеспечения бесперебойной подачи ГВС и отопления в квартиры.	<p>- заменены воздухоотводчики, автоматические сбросные клапаны, электроды – планово, по мере необходимости.</p> <p>- заменен блок управления в котельной корпуса.</p> <p>Стоимость оборудования - 37 900 руб.</p> <p>Замена внеплановая, связана с выходом из строя оборудования.</p> <p>- заменен насос в котельной корпуса 5. Замена внеплановая.</p> <p>Стоимость оборудования - 47 520 руб.</p> <p>- отремонтирован вентилятор горелки в корпусе 5.</p>
6.	Произведена замена светильников на светодиодные с датчиками звука и освещения.	<p>Заменено 10 светильников.</p> <p>Конечная цель - заменить все светильники в подъездах на светодиодные.</p> <p>Светильники заменяются по мере выхода из строя и/или по заявкам собственников.</p> <p>Стоимость - 10 900 руб. (1090 руб. шт.)</p>

7.	Произведены обязательные работы по замене трансформаторов тока во всех корпусах.	<p>Работы выполнены в связи с истечением срока эксплуатации.</p> <p>Стоимость работ - 4000 руб.</p> <p>Стоимость трансформаторов – 16 800 руб., 700 руб. за шт.)</p> <p>Итого: 20 800 руб.</p>
8.	Выполнены обязательные работы по ежегодному освидетельствованию лифтов.	<p>В рамках выполнения обязательных требований Ростехнадзора, утвержденных Правительством РФ - стоимость работ 16 000 руб.</p>
9.	Произведена герметизация подземных кабель-каналов на входе корпусов 2,3,4.	<p>Работы проведены в срочном, аварийном режиме с целью устранить и предупредить угрозу затопления подвалов в связи со строительным недостатком.</p> <p>Стоимость работ - 15 000 руб.</p> <p>Материалы - 1957 руб.</p> <p>Итого: 16 957 руб.</p>

10.	Произведены внутренние ремонтно-восстановительные работы в подъездах корпусов 4 и 5.	Заменена напольная плитка в корпусе 4 и 5.
11.	Произведен ремонт элементов на детской площадке.	Отремонтирована песочница на детской площадке между 5 и 6 корпусом
12.	Произведен ремонт газонных ограждений и забора на придомовой территории.	Отремонтированы газонные ограждения (сварка, окраска) и восстановлена секция забора (сварка). Стоимость работ с материалами – 13 000 руб.
13.	Произведен ремонт поручней пандусов всех корпусов.	Окраска поручней пандусов всех корпусов.
14.	Благоустройство подъездов.	Наклеены противоскользящие ленты на ступени в холлах первых этажей во всех корпусах.
15.	Благоустроена зона выброса ТБО.	Реализован проект по благоустройству зоны выброса ТБО и систем управления КНС и ЛНС: - произведен монтаж закрывающих ограждений с кровлей, установка системы закрытия на ключ (домофон), проведено освещение-установлен светильник со звуковым датчиком). - зона ТБО оборудована новыми контейнерами для выброса мусора. - установлены дополнительные контейнеры для сбора стекла и пластика, организован сбор и вывоз макулатуры. - произведен монтаж навеса в зоне расположения блока управления системы КНС и ЛНС. Навес требовался в связи с выходом из строя щита управления КНС и ЛНС вследствие попадания влаги на незакрытый щит во время дождя, снега. Стоимость работ вместе с материалами – 308 902 руб.
16.	Благоустройство – озеленение	Стоимость 8 000 руб.
17.	Содержание придомовой территории – механизированная уборка снега.	96 000 руб.
18.	Организация новогоднего праздника. *Расходы на праздник оплачены средствами, полученными с аренды ОДИ (подвалов) – размещение интернет и ТВ – оборудования.	Материалы – 7 380 руб., Праздник (шоу) – 16 500 руб. Итого: 23 880 руб.

5. Проект плана работ по содержанию, текущему ремонту и благоустройству МКД ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» на 2020-2021 гг.

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 благоустройству придомовой территории, утвержденных Постановлением №290 от 03.04.2013 г., с учетом конструктивных особенностей обслуживаемого МКД и состава ОДИ МКД, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ».

№ 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 смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления №290 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 смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления №290 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 старых уплотнительных резинок; 6) Ремонт и укрепление входных дверей; 7) Проверка канализационных систем; 8) Подготовка инструмента и оборудования; 10) Непредвиденные работы;	Согласно смете расходов на содержание общедомового имущества Постановления №290 от 03.04.2013 г.

1.4.	Внутренняя система электроснабжения:	<p>1) Замена устаревших светильников на светодиодные;</p> <p>2) Техобслуживание оборудования ГРЩ;</p> <p>3) Работа над увеличением энергосбережения;</p> <p>4) Перетяжка поэтажных щитов, ремонт поэтажных щитов (по мере необходимости).</p>	Согласно смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления №290 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.	<p>1) Выкашивание газонов – 6 раз в сезон;</p> <p>2) Уборка придомовой территории, в том числе механизированная уборка снега.</p>	Согласно смете расходов на содержание общедомового имущества и договора на содержание придомовой территории (клининг) и Постановления №290 от 03.04.2013 г.
1.6.	Работы по обслуживанию домофонов.	Выполняется обслуживающей организацией по заявке, а также с учетом периодических плановых осмотров согласно договора.	Согласно смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления №290 от 03.04.2013 г.
1.7.	Работы по обслуживанию лифтового хозяйства.	Обслуживание выполняется специализированной организацией согласно договора на техническое обслуживание и технического регламента.	Согласно смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления №290 от 03.04.2013 г.
1.8.	Работы по обслуживанию котельных.	Обслуживание выполняется специализированной организацией согласно договора на техническое обслуживание и технического регламента и Годового плана подготовки к отопительному сезону.	Согласно смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления №290 от 03.04.2013 г.

2. Текущий ремонт (планируемые мероприятия на период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.)			
2.1.	Работы, выполняемые по содержанию и текущему ремонту ОДИ (сантехника, электрика, текущий ремонт ОДИ, внутриподъездных помещений:	1) Ремонт и закупка запчастей, оборудования и материалов по мере необходимости;	Согласно смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления №290 от 03.04.2013 г.
		2) 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;	
		3) Замена входных металлических дверей по мере необходимости (бюджет - 2 двери в год);	Стоимость одной двери 31 000 руб.
2.2.	Работы, выполняемые по установке внутренних светодиодных светильников (в т.ч. за счет средств содержания и текущего ремонта ОДИ и резервного фонда).	1. Замена старых светильников на светодиодный с 3 режимами работы: оптоакустический, акустический, дежурный режим освещения. По мере необходимости.	примерная стоимость из расчета 20 светильников 22 000 руб.
2.3.	Благоустройство придомовой территории (в т.ч. за счет средств содержания и текущего ремонта ОДИ и резервного фонда:	1) Ремонт покрытия (плитки) на придомовой территории всех корпусов. Первостепенно: корпус 3,4, и 2;	примерная стоимость 300 000руб.
		2) Установка лежачих полицейских (2 шт.) между 5 и 6 корпусом;	примерная стоимость 30 000 руб.
		3) Установка комплексной СВД (системы видеонаблюдения).	примерная стоимость 250 000 руб.
		4) Закрытие въезда на территорию ЖК;	Для закрытия необходимо принятие решения по всем домам комплекса, требуется проведение ОС по корпусам 1,6,7,8.

2.4.	Содержание и текущий ремонт внутридомовой системы газоснабжения (в т.ч. за счет средств содержания и текущего ремонта систем газоснабжения и резервного фонда.) Диспетчеризация системы газоснабжения – контроль работы котельных и ИТП посредством gsm-сигналов.	Ремонт системы газоснабжения по мере необходимости и согласно Годового плана подготовки к отопительному сезону.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления №290 от 03.04.2013 г. и иных принятых НПА. примерная стоимость 40 000 руб.
2.5.	Благоустройство входных групп.	Облицовка входных групп плиткой или иным покрытием.	примерная стоимость 40 000 руб.
2.6.	Ремонт кровли (частичная замена кровельного материала).	Ремонт требуется в связи с имеющимся строительным дефектом кровли, который приводит к протечкам на 5 и 4 этажах.	505 000 руб.
2.7.	Ремонт фасадов	Восстановление фасадного покрытия материалом «АктермФасад» .	2 430 500 руб.
		Итого приблизительная стоимость всех работ и материалов:	без учета п.2.6. и 2.7. 944 000 руб. с учетом п.2.6. и 2.7. 3 879 500 руб.

СВОДНО:

Таким образом, на 31.12.2019 г. из планов и задач Правления, намеченных на 2019-2020 гг. выполнены следующие задачи и решения:

- закрытие и оборудование площадки с контейнерами для выброса ТБО – РЕАЛИЗОВАНО.

- закрытие системы управления КНС и ЛНС - РЕАЛИЗОВАНО.

- переход на прямые договоры с РСО – в части оплаты за ХВС, ГВС (компонент ХВС для ГВС), ВО, эл.энергию – РЕАЛИЗОВАНО.

- передана придомовая территория и находящиеся 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 - РЕАЛИЗОВАНО.

- дополнительно РЕАЛИЗОВАНО:

решение по открытию спец.счетов для накопления взносов за капитальный ремонт. Счета открыты, средства переведены.

- благоустроен пешеходный переход через. ул. Взлетная (нанесение соответствующей разметки и установка знаков) – отв.лицо – Администрация г. Всеволожска;

В планах Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»:

1. Развитие и благоустройство:

- Установка системы видеонаблюдения (СВД) и закрытие территории (по решению ОС). Правлением принято решение о поэтапной реализации проекта закрытия территории и установки СВД своими силами. С проектам можно ознакомиться в официальной группы ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» В «ВК»; Закрытие территории возможно только совместно с 3 очередью – корпусами 1,6,7,8.

- Благоустройство входных групп всех подъездов МКД – облицовка плиткой или иным покрытием;

- Установка лежачих полицейских (2 шт.) на дороге между 5 и 6 корпусом;

- Благоустройство первой площадки – переоборудование в спортивную площадку (установка гимнастических, ворк-аут секций) - ответственное лицо – администрация г. Всеволожска;

- Благоустройство второй детской площадки между 5 и 6 корпусом - перенос элементов с первой детской площадки;

– Восстановление покрытия на придомовой территории у корпуса 2 и 4 после аварии. Ответственное лицо – АО «Всеволожские тепловые сети»;

- Восстановление освещения (ремонт или замена неработающих фонарей) – ответственное лицо – Администрация г. Всеволожска;

2. Вопросы управления:

- Переход на прямой договор с региональным оператором (по решению ОС) в части предоставления услуг по сбору, вывозу и утилизации ТБО/КГО/КО непосредственно с региональным оператором (РО), с условием прямых оплат собственниками помещений за получаемые (потребляемые) услуги непосредственно на счет РО.

3. Вопросы содержания и текущего ремонта:

Дальнейшее устранение всех имеющихся недоделок и дефектов застройщика:

- частичный ремонт кровли и фасадов всех корпусов (предотвращение протечек);
- перекладка и/или замена тротуарной плитки у корпуса 2 и под балконами корпуса 4 и 5.

- герметизация котельных во всех домах;

а также:

- Диспетчеризация системы газоснабжения – контроль работы котельных и ИТП посредством gsm-сигналов.

В процессе реализации на текущий момент:

- проект по установке комплексной СВД;
- благоустройство придомовой территории – озеленение;
- ремонт газонных ограждений;

Из задач на 2020-2021 гг. на текущий момент уже реализовано:

- проведен текущий косметический ремонт подъездов всех корпусов (1 этаж-лифтовые холлы и 5 этаж);
- заменена напольная плитка в корпусе 4, подъезд 2;
- проведен ремонт с частичной заменой придомового покрытия (тротуарной плитки) у корпуса 3,4 и 5;

Председатель ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»



Соломенникова Л.В.

31.05.2020 г.