

**Годовой отчет председателя правления Товарищества собственников недвижимости
(жилья) «ВЗЛЕТНАЯ» (ТСН (ж) «ВЗЛЕНАЯ»)
за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 10.07.2020 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 10.07.2021 г., председателем Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» повторно избрана Соломенникова Л.В. со сроком полномочий по 30.06.2023 г.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» ведется с июня 2016 г., тариф на содержание и текущий ремонт принят на основании решения ОСЧТ, результаты голосования зафиксированы протоколом ОСЧТ от 27.04.2015 г., 05.09.2018 г., 09.08.2020 г. и составил в 2022-2023 гг.:

- тариф на содержание и текущий ремонт 49,49 руб. с 1 кв.м.
- тариф на дополнительную услугу «Домофон» 25 руб. (с квартиры).

Для удобства расчета при планировании сметы на содержание и текущий ремонт в 2015 г. Правлением было предложено рассчитывать услугу «Домофон» с квартиры отдельно, без привязки к квадратным метрам, поскольку при расчете услуги с квадратного метра собственники квартир с большим метражом платят больше, чем собственники квартир с меньшим метражом. Т.о., начиная с 01.06.2016 г. и по настоящее время, услуга «Домофон» начисляется с квартиры по 25 руб. за точку (квартиру).

Общие итоги ТСН «Взлетная» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

В целях обеспечения многоквартирных жилых домов, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» коммунальными и иными услугами, необходимыми для безопасного и комфортного проживания жильцов в 2021 г. были заключены и пролонгированы договоры со следующими контрагентами:

- Пролонгирован договор на поставку газа в жилые и нежилые помещения – договор №47-ОК0514 от 01.08.2017 г. с ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург.
- Пролонгирован договор энергоснабжения на электроэнергию в целях содержания общего имущества (СОИ) – дополнительное соглашение от 06.05.2019 г. к договору энергоснабжения № 88012 от 01.04.2017 г. с ООО «РКС-Энерго».
- Пролонгирован договор №49009 от 13.05.2019 г. холодного водоснабжения и водоотведения для содержания общего имущества в многоквартирных домах, контрагент с ОАО «Всеволожские тепловые сети».

- Пролонгирован договор на техническое обслуживание лифтов №B7OPE-011342 от 01.05.20016 г. и техническое обслуживание (ОДС) – договор №B7DPE-000312 от 01.01.2017 г. с ООО «Отис Лифт».
- Пролонгирован договор №18 от 01.10.2020 г. на производство услуг по техническому обслуживанию основного и вспомогательного оборудования в крышных газовых котельных и обслуживанию ИТП, с ИП «Матюхин Е.А.». С 01.11.2022 г. договор расторгнут.
С 01.11.2022 г. заключен договор №03-11/22 на техническое обслуживание котельной и ИТП с ООО «Варм Лайн», с 01.01.2023 г. договор на техническое обслуживание котельной.
- С 01.01.2023 г. заключен договор №28-ТО на техническое обслуживание ИТП с ООО «Вектор Плюс».
- Пролонгирован договор оказания услуг по профессиональной комплексной уборке (содержанию придомовой территории) №010616 от 01.06.2016 г., с ООО «Студия чистоты».
- Пролонгирован договор на техническое обслуживание ПЗУ с ООО «Миродом».
- Заключен договор №01-06-2022/АПС от 01.06.2022 г. на обслуживание автоматической пожарной сигнализации с ООО «ССМ». Договор №026/2017 от 01.09.2017 г. с ООО «Мерка» расторгнут с 01.06.2022 г.
- Сайт, хостинг: ООО «Айти северо-запад», ООО «Радико»;
- Пролонгирован договор на оказание услуг по начислениям за ЖКУ и капитальный ремонт – договор №371-РЦ/2019 от 23.08.2019 г. с ООО «Квартплата онлайн».
- С целью выполнения обязательств и в соответствии с законодательством РФ по размещению обязательной информации на портале ГИС ЖКХ пролонгирован договор №371-ГИС/2019 от 23.12.2019 г. на оказание услуг по первичному и ежемесячному размещению информации на ГИС ЖКХ с ООО «Квартплата онлайн».
- Пролонгирован договор № ДАК-21-263 от 30.11.2021 г. на предоставление сменных ковровых покрытий в лифтовых холлах первых этажей всех корпусов с ООО «ЮниРент».
- В целях улучшения финансовой дисциплины собственников пролонгирован договор №00014404 от 20.01.2017 г. с ООО «Омикрон».
- С целью надлежащего обслуживания и настройки оборудования системы видеонаблюдения (далее «СВН») заключен договор №01/11/ВК от 01.11.2022 г. об оказании услуг по техническому обслуживанию и проведению ремонтных работ СВН ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» с ТСН «Всеволожский каскад».

Для обеспечения жильцов интернет, ТВ-услугами, услугами связи и интернет-услугами, а также с целью дополнительного финансирования Товарищества в 2020-2021 гг. Правлением пролонгированы договоры со следующими ТВ - и интернет провайдерами и иными арендаторами на право размещения оборудования:

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 AGA III от 01.11.2018 г.;

В 2022 г. в результате сдачи в аренду общедомового имущества нежилых помещений на расчетный счет Товарищества поступило 126 800 руб.

- С целью оказания товариществу комплексной юридической 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 2022 г. и реализации принятых общим собранием собственников помещений решений МКД по адресу: 188645, Россия, ЛО, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 2,3,4,5;
 - представления интересов товарищества в государственных и надзорных органах, ресурсоснабжающих организациях, а также в любых иных контрагентах при решении текущих вопросов, связанных с управлением МКД;
 - проверки договоров, заключаемых товариществом в 2022 г.;
 - работы (судебной и досудебной) с собственниками помещений и членами товарищества;
 - консультирования Председателя товарищества и Правления по текущим делам и правовым вопросам, консультирование по изменениям действующего законодательства;

Правлением ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» пролонгирован Договор №ВЗ/12-2019 г. от 01.10.2019 г. на оказание юридических услуг с ИП Дремлюков Денис Владимирович.

По настоящее время Правлением предпринимаются меры в части передачи газовых и электрических сетей городу. Процесс передачи усложняется тем, что собственником газовых и электрических сетей является застройщик - ООО «Норманн ЛО», с 2019 г. находится в стадии банкротства. Товарищество добивается передачи указанных сетей городу с целью снятия дополнительной финансовой нагрузки с собственников.

В рамках подготовки к отопительному сезону 2022 г. были проведены следующие мероприятия:

- промыты системы ГВС и отопления во всех корпусах;
- промыты теплообменники во всех корпусах;
- проведены работы по чистке фильтров водомерных узлов всех корпусов;
- 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 15 аварийных вызовов, силами сотрудников ТСН обработано 332 заявки.

Паспортным столом ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» обработано 15 обращений по вопросам постановки/снятия с регистрационного учета, выдано 44 справки по форме 9, 8 справок по форме 7.

Финансовый отчет.

Финансовый отчет - отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» представлен в Приложении № 1 к Годовому отчету деятельности Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. – «Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ».

На основании договоров аренды общедомового имущества в 2022 г. арендаторам были произведены следующие начисления и получены следующие оплаты:

Таблица 1 Аренда ОДИ

Арендатор	Начислено за аренду ОДИ по договору, руб.	Оплачено за аренду ОДИ в ТСН по договору, руб.	Задолженность/переплата перед ТСН, руб.
ПАО "МТС"	24 000,00	24 000,00	0
ООО "ИНФОТЕХ" (Лайнер)	33 600,00	30 800,00	2800,00
ООО "Связьмонтаж"	24 000,00	24 000,00	0,00
ООО "НЕВАЛИНК"	48 000,00	48 000,00	0,00
ИТОГО	129 600,00	126 800,00	2 800,00

Расходы на приобретенные товарно-материальные ценности за 2022 г. составили **60 377,68 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. Детализация расходов подотчетных денежных средств на 31.12.2022 г. приведена в **Приложении №3 к Годовому отчету деятельности Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», «Детализация-авансовый отчет».**

В том числе расчеты с РСО (ресурсоснабжающими организациями - ООО «Газпром межрегионгаз», ОАО «Всеволожские тепловые сети», ООО «РКС-Энерго», ООО «УК по обращению с ТКО в ЛО») приведены отдельно в Таблице 3.

Таблица 3 Расчеты с РСО за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено (с/Ф), руб.	Фактически оплачено ТСН руб.	Задолженность ТСН перед РСО, руб.
ООО "Газпром межрегион газ"	1886579,98	1 652 132,12	234 447,86
ООО "РКС-Энерго"	654515,84	604 125,38	50 396,46
АО "Вт сети"	168 544,54	144 524,36	24020,18
ИТОГО	2 709 640,36	2 400 781,86	308 864,5

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

Расчеты с поставщиками и подрядчиками с 01.01.2022 по 31.12.2022 г.:

- оказано и оплачено работ и услуг, в т.ч. коммунальных на сумму **7 771 907,56 руб.**
- в т.ч. поставлено коммунальных ресурсов на общую сумму: **2 709 640,36 руб.**
- в т.ч. оплачено коммунальных ресурсов на сумму **2 400 781,86 руб.**

- собственниками оплачено работ и услуг (в т.ч. коммунальных) на сумму **7 860 200,54 руб.**

Общая задолженность собственников за услуги по содержанию, текущему ремонту и коммунальным услугам перед ТСН на 31.12.2022 г. составила:

2 756 457,82 руб.

в т.ч. задолженность собственника нежилых помещений ООО НОРМАНН ЛО составляет:

- **706 053,62 руб.**

Общая задолженность ТСН перед поставщиками и подрядчиками на 31.12.2022 г. составила:

- **3 314 859,15 руб.**

1. Отчет об исполнении годового плана содержания ремонта ТСН «ВЗЛЕТНАЯ».
Перечень работ, выполненных Товариществом за 2022 год.

За период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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., 491, 416, с учетом конструктивных особенностей обслуживаемого МКД и состава ОДИ, а также проведены следующие виды работ:

№ п/п	Выполненные работы	Примечания
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 промывка теплообменников в системе ИТП в корпусе 2,3,4,5 и промывка системы отопления корпуса 2,3,4,5.	Согласно договора.
4.	Выполнен плановый и аварийный ремонт котельного оборудования и оборудования ИТП с целью обеспечения бесперебойной подачи ГВС и отопления в квартиры.	- заменены воздухоотводчики, электроды розжига. - заменено 3 газовых клапана газовой горелки. - отремонтировано 2 платы котла в корпусе 3,5. - закуплен 1 вентилятор. - поверены ОДПУ газа. - заменено торцевое уплотнение насоса – корпус 5. Общая стоимость всех расходов – 476 954 тыс. руб.

		Перерасход – 80 954 тыс. руб.
5.	Произведена замена светильников на светодиодные с датчиками звука и освещения.	<p>- в рамках проекта по энергосбережению в квартирных и лифтовых холлах заменено и установлено 7 светодиодных, многорежимных светильников с акустическим датчиком и датчиком освещенности.</p> <p>Конечная цель – заменить все светильники в квартирных и лифтовых холлах на светодиодные многорежимные с акустическим датчиком и датчиком освещенности.</p> <p>Светильники заменяются по мере выхода из строя и/или по заявкам собственников.</p>

6.	Выполнены обязательные работы по ежегодному освидетельствованию лифтов.	В рамках выполнения обязательных требований Ростехнадзора, утвержденных Правительством РФ Стоимость – 20 тыс.руб.
7.	Произведены работы по замене брусчатки и частичные внутренние ремонтно-восстановительные работы в подъездах	Стоимость – 221 850 тыс. руб.
8.	Произведены работы по ремонту (восстановлению) фасадов корпуса 4 (4,5 этаж)	Стоимость – 209 630 тыс. руб.
9.	Произведены работы по ремонту кровли в месте примыкания котельной корпуса 4 и работы по внутренней гидроизоляции котельной корпуса 4.	Стоимость – 83 200 тыс. руб.
Общий перерасход по содержанию и ТО общего имущества составил		211 992 тыс. руб.
10.	Благоустройство:	<p>- отремонтированы газонные ограждения (сварка, окраска) и восстановлено несколько секций забора (сварка).</p> <p>- благоустроена зона придомовой территории корпуса 5: проведены работы по озеленению, произведена покраска скамеек и урн, отремонтирована и покрашена детская площадка, закуплены коврики в подъезды.</p>
11.	Обязательные, внеплановые работы.	Очистка кровель от снега. Стоимость – 30 400 тыс. руб.
12.	Содержание придомовой территории.	Согласно договора. Перерасход по механизированной уборке составил 29 тыс. руб.

13.	*Расходы на подарки оплачены средствами, полученными с аренды ОДИ (подвалов) – размещение интернет и ТВ – оборудования.	Подарки, материалы. Стоимость – 7 тыс. руб.

**1. Проект годового плана содержания, ремонта и благоустройства ТСН
«ВЗЛЕТНАЯ» на 2023-2024 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 придомовой территории, утвержденных Постановлением №290 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 2023 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 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:	1) Замена светильников на светодиодные; 2) Техобслуживание оборудования ГРЩ; 3) Работа над увеличением энергосбережения; 4) Перетяжка поэтажных щитов, ремонт поэтажных щитов (по мере необходимости).	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.	1) Выкашивание газонов – 6 раз в сезон; 2) Уборка придомовой территории, в том числе механизированная уборка снега.	Согласно договора.
1.6.	Работы по обслуживанию домофонов.	Выполняется обслуживающей организацией согласно договора.	Согласно договора.
1.7.	Работы по обслуживанию лифтового хозяйства.	Обслуживание выполняется специализированной организацией согласно договора на техническое обслуживание и технического регламента.	Согласно договора.
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 договора.

2. Текущий ремонт (планируемые мероприятия на период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.)

2.1.	Работы, выполняемые по содержанию и текущему ремонту ОДИ (сантехника, электрика, текущий ремонт ОДИ, внутриподъездных помещений)	<p>1) Текущий ремонт кровель;</p> <p>2) Ремонт и закупка запчастей, оборудования и материалов (по мере необходимости);</p> <p>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.</p>	<p>Согласно смете расходов на содержание общедомового имущества и Постановления № 290 от 03.04.2013</p> <p>Примерная стоимость ремонта</p> <p>2 442 173 руб.</p> <p>100 000 руб.</p>
		3) Замена входных металлических дверей по мере необходимости (бюджет - 1 дверь);	Примерная стоимость 50 000 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 светодиодные с 3 режимами работы: оптоакустический, акустический, дежурный режим освещения. По мере необходимости.	примерная стоимость из расчета 10 светильников в год 20 000 руб.
2.3.	Благоустройство придомовой территории (в т.ч. за счет средств содержания и текущего ремонта ОДИ).	1) Ремонт покрытия (брусчатки) на придомовой территории - корпус 2, аллея.	примерная стоимость 120 000 руб. примерная стоимость

		2) Установка комплексной системы 3) наружного видеонаблюдения – 2 этап – 2 камеры. 4) Закрытие въезда на территорию ЖК;	оборудования 25 000 руб. 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, резервного фонда и фонда капитального ремонта.)	1.) Ремонт системы газоснабжения по мере необходимости и согласно Годового плана подготовки к отопительному сезону. 2.) Закупка 4-х котлов и 4 насосов, демонтаж и монтаж котлов.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества и договора. Примерная стоимость – 3 118 085 руб.
3.	Благоустройство	Озеленение	Примерная стоимость – 7 000 руб.
Итого приблизительная стоимость всех расходов на необходимые работы по содержанию и текущему ремонту в 2023-2024 гг.:			5 560 258 руб. (в т.ч. предполагаемая сумма затрат за счет средств капитального ремонта – 2 442 1 руб.) + 6 277 040 руб. (расходы в соответствии со сметой на 2023-2024 гг.) 11 837 298 руб.

ОБЩИЕ ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» ЗА 2022 год.:

За 2022 г. Правлением ТСН выполнены следующие задачи:

- Произведены работы по ремонту (восстановлению) фасадов корпуса 4 (4,5 этаж).
- Произведены работы по ремонту кровли в месте примыкания котельной корпуса 4 и работы по внутренней гидроизоляции котельной корпуса 4.
- Проведен частичный ремонт на придомовой территории комплекса - заменена брусчатка на придомовой территории корпуса 2,3 (нежилое помещение) и корпуса 5.
- Проведены частичные ремонтно-восстановительные работы в подъездах.
- Проведены работы по озеленению придомовой территории.

В планах Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»:

1. Развитие и благоустройство:

- Дальнейшее развитие комплексной системы наружного видеонаблюдения – установка камер на придомовой территории – въезд в комплекс и корпус 2 - фасад, основная дорога.
- Благоустройство – ремонт покрытия придомовой территории – замена брусчатки – корпус 2 – аллея, ремонт асфальтового покрытия (въезд, основная дорога).
- Благоустройство детской площадки между 5 и 6 корпусом.
Ответственное лицо – администрация.

2. Вопросы управления:

- Передача наружных газовых и электросетей.
Ответственное лицо – администрация.

3. Вопросы содержания и текущего ремонта:

- Ремонт кровель в месте примыканий мезонинов-надстройки в корпусах 2,3,5.
- Ремонт и замена имеющегося котельного оборудования.
- Внутренняя гидроизоляция котельных корпусов 2,3,5.
- Дальнейшее устранение всех имеющихся недоделок и дефектов застройщика.

Председатель ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»

М.П.

Соломенникова Л.В.



17.04.2023 г.