

**Отчет председателя правления ТСН «Взлетная»
о проделанной работе за период
с 27 апреля 2015 г. по 31 декабря 2016г.**

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.

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.

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

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» продлены до 07.09.2018 г.

**Общие итоги ТСН «Взлетная» за период
с 27.04.2015 г. по 31.12.2016 г.**

Вашему вниманию предлагается Отчет ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» о финансово-хозяйственной деятельности за период с 27.04.2015 г. по 01.06.2016г.

В силу вмешательства в деятельность товарищества-нежелания УК «Норма Дом» передавать техническую документацию, товарищество не смогло приступить к обслуживанию непосредственно после создания, т.е. в апреле 2015 г. Фактически ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» приступило к работе по истечении года судебных тяжб с ООО «УК Норма Дом» и ООО «Норманн ЛЮ», 1 июня 2016 г.

После проведения ОС, в результате которого было создано ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», одновременно с ведением судебных разбирательств с апреля 2015 г. решались вопросы, связанные с надлежащей организацией и оформлением деятельности ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», а именно были проведены:

- Регистрация ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» в Едином государственном реестре юридических лиц.
- Постановка ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» на учет в налоговом органе.
- Открытие р/с/счета ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург.
- был проведен ряд других процедур по оформлению учредительной документации ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», утверждению сметы на содержание и текущий ремонт МКД, штатного расписания ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», произведен подбор кадрового персонала для обслуживания МКД.

В июне 2016 г., Товарищество смогло приступить к обязанностям и начало активную деятельность, направленную на управление, содержание, обслуживание, сохранение и ремонт общего имущества ТСН «ВЗЛЕТНАЯ».

**1. Договоры, заключенные и действующие в ТСН «Взлетная»
за отчетный период**

1.1. В целях обеспечения многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Всеволожск ул. Взлетная д. 12 кор. 2,3,4,5, коммунальными услугами, Правлением ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» были заключены следующие договора:

1.1.1 - Договор холодного водоснабжения и водоотведения с АО «Всеволожские тепловые сети», № 40455 от 20.06.2016 г.

Информационно:

Договор ХВС и ВО заключен с Протоколом урегулирования разногласий по причине: поставщик КУ (АО «Вт сети») не принимает в хозяйственное ведение от администрации г. Всеволожска сети водоснабжения и водоотведения, расположенные за пределами МКД (учредителем АО «Вт сети» является Администрация г. Всеволожска).

В целях защиты прав и интересов жильцов и членов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» Правлением было принято решение о подписании договора холодного водоснабжения и водоотведения только с Протоколом урегулирования разногласий. При этом все общедомовые приборы учета расхода холодной воды взяты РСО (АО «Вт сети») на баланс, счета выставляются и оплачиваются на основании ежемесячно передающихся актов приема-передачи показаний ОДПУ.

1.1.2. – Заключен Договор поставки газа с ООО «Газпром межрегионгаз», № 47-КС-0186 от 01.09.2016г.

1.1.3. – Заключен Договор на техническое обслуживание газораспределительной сети с АО «Газпром газораспределение ЛО, № 108-5758-16 от 22.06.2016 г.».

1.1.4. – Договор энергоснабжения отсутствует.

Вопрос подписания договора энергоснабжения с ООО «РКС-энерго» находится на стадии оформления - договор на стадии обсуждения и заключения.

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

Также в рамках выполнения прямых обязательств перед собственниками по обеспечению комфортного и нормального функционирования МКД заключены договоры на:

1.1.5. - Вывоз ТБО

- Договор с ООО «Всеволожскспецтранс», № МФ-2744/16/06 от 01.06.2016г.

1.1.6.

Для сохранения и поддержания общедомого имущества МКД в надлежащем состоянии и обеспечения жильцов ГВС и отоплением, заключен договор на Техническое обслуживание котельных и ИТП.

- Договор с ООО «Экотекс-газ», № А/81-16 от 01.06.2016г. на эксплуатацию и техническое обслуживание котельных и ИТП-содержание и ТО системы газоснабжения

- Договор страхования опасного объекта от 05.08.2016г.

1.1.7. Техническое обслуживание лифтов

- Договор с ООО «Отис лифт», № 370РЕ-011342 от 01.05.2016 г. на техническое обслуживание лифтов

- Договор № В7DРЕ.000312 на техническое обслуживание диспетчерского лифтового оборудования Кристалл GSM.

- Договор обязательного страхования опасного объекта от 05.08.2016 г. со страховым акционерным обществом «ВСК».

1.1.8. Техническое обслуживание пожарной сигнализации

- Договор с ООО «МИГ-сервис», №10-16ТО 01.06.2016г., лицензия организации № 2-Б/01242 от 10.06.2013 г.

1.1.9.

- Договор с ООО «Студия чистоты», № 010616 от 01.06.2016г. на уборку лестниц, коридоров и придомовой территории

1.1.10.

- Договор с ООО «МироДом», № 11 от 01.06.2016 г. на техническое обслуживание домофонов-ПЗУ.

1.1.11.

- 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 в 2016 году и собственников помещений в каждом доме в 2016 году;
- 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 2015-2016 г.г.
- 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» заключен Договор на оказание юр.услуг № ВЗЛЕТ-2015-07-01 от 01.07.2015 г. с ИП «Дремлюков Денис Владимирович».

1.1.12.

- С целью выполнения Постановлений Правительства РФ № 7 и № 99 от 29.01.2016 г. по предоставлению ежемесячной денежной компенсации части расходов за ЖКХ услуги льготным категориям граждан заключено Соглашение об информационном взаимодействии с АО «Единый информационно-расчетный центр ЛО (АО «ЕИРЦ ЛО»)), № 164/04-06/16 от 21.06.2016 г.

1.1. Прочие договоры

Для обеспечения жильцов интернет-услугами и услугами связи товариществом заключены Договоры сотрудничества с Интернет-провайдерами с правом на размещение своего оборудования в МКД. На сегодняшний день свои услуги по интернету и кабельному телевидению Товариществу предоставляют: ООО «Лайнер» (ООО «Инфотех»), ООО «Невалинк», ООО «Всевет», ООО «Связьмонтаж».

Также, с целью благоустройства комплекса и утилизации отходов на территории комплекса установлены распределительные контейнеры для сбора пластика и макулатуры.

С целью упрощения процесса оплаты за ЖКХ услуги заключен договор № 377-КВ/2015 от 01.06.2016 г. на оказание услуг по предоставлению доступа и правом пользования платежной системой «КВАДО.РУ». В апреле 2017 г. в комплексе установлен терминал для оплаты этих и других услуг, в том числе услуг мобильной связи, интернета и кабельного телевидения.

- 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.
2. Решение вопроса, в том числе в судебном порядке, устранения причин появления конденсата (влекущего образование плесени в жилых помещениях верхних этажей), устранения причин разрушения фасада и устранения причин разрушения крыши (перекрытия) от лиц, виновных в частичном разрушении крыши (перекрытия), многоквартирных жилых домов, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ».
3. Развитие и благоустройства жилого комплекса – установка системы видеонаблюдения и закрытие территории.

В связи с чем, на очередном заседании Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», Протокол № 8 от 08.04.2017 г., было принято решение вынести эти и другие вопросы на повестку годового отчетного общего собрания собственников МКД и членов товарищества в 2017 г.

Финансовый отчет

Финансовый отчет и отчет по содержанию и текущему ремонту МКД, входящих в ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», составлены за период с 01.06.2016 по 31.12.2016 г.

Финансовый отчет ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» представлен в Приложении № 1 к Отчету Председателя Правления ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» о проделанной работе за период с 27.04.2015 по 31.12.2016 г.

2. Перечень выполненных работ Товариществом за отчетный период

За период с 01.06.2016г. по 31.12.2017г. За указанный период Товариществом были проведены следующие работы:

№ п/п	Выполненные работы	Примечания
1.	Принята техническая документация от бывшей управляющей компании	Застройщиком и УК Документация передана не в полном объеме.
2.	Заключены договора для обеспечения комфортного и нормального проживания	Часть договоров заключена с Протоколами урегулирования разногласий с целью защиты прав и интересов членов Товарищества и жильцов МКД.

3.	Проведена поверка общедомовых приборов учета	В ходе проверки выявлены отклонения в работе общедомовых приборов учета системы ХВС на корпусах 2,3,4,5. Произведена замена приборов учета, что позволило сэкономить 120 000 рублей в месяц и снизить ОДН на воду до минимума.
4.	Проводится очистка фильтров систем ГВС и ХВС в каждом корпусе.	Работы направлены на улучшение подачи ГВС, ХВС и отопления.
5.	Проведен осмотр систем водоснабжения.	Выявлен ряд строительных ошибок в корпусах 2,3. На выходе из теплообменника при подключении перепутаны прямая и обратная подача ГВС. Проблема исправлена в 3 корпусе. На очереди 2 корпус.
6.	Производится замена стальных фитингов (тройников) на стояках	Застройщиком были установлены дешевые (стальные) фитинги. Это привело к образованию на них коррозии и как следствие снизило общую циркуляцию на стояках и давления воды в квартирах.
7.	Произведена промывка теплообменников	Работы проведены с целью выявления причины плохой циркуляции на стояках и снижения давления и ее устранения.
8.	Установлены светодиодные фонари на торцах домов	Работы проведены в рамках реализации проекта по улучшению, развитию и благоустройству комплекса, а также во исполнение Постановления Правительства № 275 от 17.03.2017 г. «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам установления первоочередных требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений».
9.	Произведена замена светильников в лифтовых холлах на светодиодные с датчиками звука и освещения	Впоследствии все светильники будут заменены на светодиодные.
10.	Установлено фотореле на уличное освещение	Установленный прибор позволяет включать и выключать освещение в зависимости от времени суток в автоматическом режиме.

11.	Производится плановый и аварийный ремонт котельных с целью поддержания оборудования в исправном состоянии.	Замена воздуха отводчиков, автоматических клапанов, электродов и др. запчастей в котельных.
12.	Проведена ревизия электрохозяйства в поэтажных щитовых МКД и ГРЩ	Нарушений не выявлено.
13.	Установленное GSM оборудование на системе диспетчеризации лифтов.	Оборудование установлено с целью минимизации затрат на содержание системы диспетчеризации.

3. План работ по содержанию, текущему ремонту и благоустройству в жилом комплексе на 2017г.

№ 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 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	1) Выкашивание газонов – 6 раз в сезон; 2) Покраска и ремонт конструкций детских площадок, ограждений, скамеек и урн- 1 раз в год; 3) Уборка придомовой территории.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.

1.6.	Услуги по профилактической дератизации нежилых помещений жилого фонда	Дератизация. Выполняется обслуживающей организацией.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.
1.7.	Услуги 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.
1.8.	Услуги по обслуживанию лифтового хозяйства	Обслуживание выполняется специализированной организацией согласно договора на техническое обслуживание и технического регламента.	Согласно принятой смете расходов на содержание общедомового имущества.
1.9.	Услуги 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 01.01.2017 г. по 31.2017 г.)

2.1.	Работы, выполняемые по ремонту помещений общего пользования	1) Ремонт стен подъезда - устранение, сколов, восстановление защитных углов, восстановление декоративной штукатурки	20 000 руб.
		2) Восстановление и покраска потолка с частичным ремонтом ВД-краской в 2 слоя	10 000 руб.
		3) Замена входных металлических дверей в количестве 6 шт.	120 000 руб.
		4) Замена участков дефектной плитки (по полу) на новую в парадных МКД.	10 000 руб.
		5) Устройство плинтуса, замена участков дефектной плитки в парадных МКД на новую.	5 000 руб.

2.2.	Работы, выполняемые по установке внутренних и внешних светодиодных светильников	1) Замена старых светильников на светодиодный с 3 режимами работы: оптоакустический, акустический, дежурный режим освещения и акустический датчик в количестве 136 шт.	142 000 руб.
		2) Замена старых уличных светильников на светодиодные в количестве 8 шт.	30 000 руб.
		3) Замена старых светильников над входом в парадные на светодиодные в количестве 8 шт.	6 000 руб.
2.3.	Благоустройство придомовой территории	1) Закупка и установка новых урн в количестве 8шт.	27 000 руб.
		2) Благоустройство пешеходной дорожки со стороны леса	6 000 руб.
		3) Установка лежащих полицейских между 5 и 6 корпусом	8 000 руб.
2.4.	Ремонт внутренних инженерных сетей	1) Замена металлических тройников в подвале установленных на стояках квартир на более долговечные, полипропиленовые.	25 000 руб.
		2) Замена части стальных труб в ИТП на полипропилен для улучшения подачи ГВС во 2 и 3 корпусах.	115 000 руб.
Итого приблизительная стоимость всех работ и материалов:			524 000 руб.

Председатель ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»



Соломенников Д.С.