

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСН(Ж) «ЮЖНАЯ ДОЛИНА» ЗА 2018 ГОД

Уважаемые собственники!

В прошлом году, на отчетно-выборном собрании членов ТСН был утвержден состав правления ТСН. В него вошли следующие собственники:

1. Афанашенко Павел Константинович
2. Карев Дмитрий Николаевич
3. Пацюк Александр Валерьевич
4. Суранов Сергей Викторович
5. Языков Сергей Анатольевич.

2018 год останется в памяти как достаточно спокойный год, но при этом не менее продуктивный чем прошлые года. Внешние факторы практически перестали влиять на нашу деятельность, за исключением продолжающихся глобальных проблем с трубопроводом систем наружного водоотведения и канализации. Курс, взятый в 2017 году, на приведение в порядок фасадов и кровель МКД, был продолжен и в 2018. К сожалению, не все собственники понимают необходимость своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг. Но даже в условиях выросшей задолженности собственников, ТСН не имеет долгов ни перед ресурсоснабжающими организациями, ни перед другими контрагентами и поставщиками услуг.. Мы всегда стремимся повышать не только качество обслуживания наших домов, но и качество нашей с вами жизни!

Основные результаты деятельности правления:

Весной 2018 нами были открыты специализированные счета на капремонт по 1 и 5 домам. Фонд капремонта МКД ЛО перечислил на эти счета накопленные собственниками денежные средства. А также передали все задолженности. Принимая во внимание, что у многих накопились большие суммы задолженности, Правление решило не применять начисление пени до августа месяца включительно. Просим погасить имеющиеся задолженности до конца этого срока. Напоминаем, что плата за капитальный ремонт, включена Правительством РФ и является обязательной! При маленьком проценте собираемости и плохой платежной дисциплине, Комитет жилищного надзора и контроля Ленинградской области, совместно с Администрацией Всеволожского района, имеют право забрать накопленные средства со спецсчетов обратно в котел. Поэтому своевременная оплата очень важна!

При помощи компании обслуживающей ВДГО провели централизованную замену газовых счетчиков с истекшим сроком поверки.

Земельный вопрос забуксовал из-за нерасторопности и некомпетенции Администрации города. Решено было не тратить на этот вопрос бюджетные деньги для межевания участка, т.к. результат этих трат не ясен. Земля муниципальная, так что «буйство хотелок» застройщика нам теперь не грозит.

В 2018 году были проведены следующие работы по **Благоустройству** нашего участка:

- обустроена альпийская горка в торце 9 дома
- посеяно около 20 кг семян трав
- проведены переговоры с компанией, осуществляющей уборку территории, в результате которых за ее счет была закуплена газонокосилка. Это в разы ускорило работу по окосу участка, а также позволяет лучше сохранять газон.
- произведен ремонт трубы на выходе в лес
- компания по вывозу ТБО предоставила новые пластиковые контейнеры для сбора мусора.

По графе **Безопасность** в 2018 году реализовали следующие мероприятия:

- сменили охранное предприятие. Добавили к 24 часовому посту на шлагбауме еще пост 12 часов на ночь для вечерних и ночных обходов без покидания поста 24. В результате этого снизилось количество случаев мелкого хулиганства. Перестали разбивать фонари на дорожке, снизилось количество велосипедных краж. Благодаря своевременному реагированию, при тесном контакте с правоохранительными органами, за 2018 год, было проведено несколько спецопераций по поимке воров и прочих нарушителей закона.
- установили забор за 9 домом.
- установили калитку напротив 1 дома.
- Количество угонов по-прежнему 0!

Текущий ремонт в 2018 году также был в приоритете работ. Нам удалось:

- заменили тросы на лифте 7.2
- произведен локальный ремонт стен, потолков, плитки
- произвели ремонт кровли на входных группах 7.1 и 7.2 с установкой системы антиобледенения.
- загерметизировали лоджии (по заявкам)
- отремонтировали шахты лифта 7-го дома
- произвели ремонт водосточных труб на 1-ом и 3-ем домах
- отремонтировали 462 кв. м. фасада 1-го дома
- ремонт откосов входных дверей
- установлены стопора на входные двери
- покрасили двери теплогенераторных в цвет входных
- локальный ремонт кровли всех домов
- заменили более 250 ламп освещения парадных
- установили светодиодные лампы в фонари наружного освещения
- провели пробный ремонт и модернизацию вентиляционных шахт двух стояков в 7 доме и одного стояка в 5 доме
- произвели частичные ремонты фасадов 3-го и 5-го домов

Многие из вас могут возмутиться и сказать, что ничего не изменилось. Однако, колоссальное количество сил и средств уходит на ремонты кровель. Для желающих можем

организовать экскурсию. На счет вентиляции, по отзывам собственников квартир, на стояках которых произвели модернизацию, можно считать, что эксперимент удался, будем продолжать на остальных шахтах. Сразу оговорюсь, что не быстро и не единомоментно, так как работы проходят в стесненных условиях малого пространства и стоят недешево. Порядка 30 тыс. руб. за один стояк. У нас их 52!!! Сделано только 3.

По **Содержанию жилья** были выполнены все необходимые работы. Вот кратко некоторые из них:

- Пройдена проверка Ростехнадзора по соблюдению мер технического состояния лифтов.
- заключен договор страхования ответственности на лифты
- проведена дератизация мест ТБО и ОДС
- проведено ежемесячное, ежеквартальное и ежегодное ТО лифтов
- выполнено ежеквартальное ТО видеонаблюдения
- произведена промывка канализации
- прочистка канализационных лежачков в подвальных помещениях
- очистка фильтров подающих трубопроводов системы ХВС
- осмотр общедомовых электросетей, устранение неисправностей
- круглосуточная диспетчерская служба
- ведение паспортного стола
- проведение сверок показаний ИПУ
- подготовка домов к отопительному периоду, составлены протоколы и акты о готовности к зиме с соответствующими органами исполнительной власти
- уборка территории
- дополнительные затраты на уборку снега
- уборка подъездов и мытье окон
- полив кустарников, цветов, деревьев в летний период
- выкашивание газонных трав
- проведена проверка дымоходов и шахт
- промывка повысительных насосов на ХВС
- обслуживание ВДГО
- закуплена снегоподметальная машина
- проведены ремонты и ТО общедомовых газовых котлов
- осуществляется отдельный сбор мусора. Предыдущая компания не «вывезла» данную деятельность. Нашли новых, они не платят денег, но экономия на объеме мусора осталась, порядка 8 тыс. руб. в год.

Тарифы на 2019 год

Правление ТСН старается вести умеренную политику в плане роста тарифов. Надеемся в этом году избежать его повышения. В сегодняшних экономических реалиях состояния экономики, постоянного роста цен на все товары и услуги, нового налогового законодательства на 2019 год, общий тариф на ЖУ приходится увеличивать. Основными причинами увеличения тарифов стало следующее:

1. Общий уровень инфляции и повышение цен на все товары и услуги с 01.01.2019 года всех поставщиков товаров и услуг (инфляция, повышение налогов).
2. Обязательного ведения онлайн -кассы (№54-ФЗ) .
3. Увеличение налоговой ставки по фонду заработной платы с 20,2% до 30,2 %.
4. Очередное увеличение тарифа на вывоз ТБО с 480 руб/куб до 510 руб/куб..

Заключение

В заключение, в очередной раз, хочется напомнить, что Ваша собственность не заканчивается порогом квартиры. От того насколько бережно мы с Вами будем относиться к общему имуществу, напрямую зависит как много мы будем платить за тот или иной ремонт. Прошу больше внимания уделять детям и подросткам – разрисованные стены, окна, перила, лифты, открученные либо пнутые фонарики у леса, сломанный детский домик на площадке и многое другое, очень часто происходит с молчаливого попустительства взрослых.

Правление ТСН приносит благодарность всем, кто нас поддерживает! Мы продолжим работать для повышения качества предоставления услуг по содержанию домов и улучшения комфортности проживания!

Приложения:

- проект заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2018год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2018год товарищества(движение денежных средств товарищества, выполненные работы и услуги) (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении сметы доходови расходов товарищества за 2018год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- проект годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2019год(пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект сметыдоходови расходов товарищества на 2019год(смета, тарифы, перечень услуг) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)

Председатель правления

ТСН (Ж) «Южная Долина»



П.К. Афанасенко