

Годовой отчет председателя правления ТСН «Нижне-Каменская, 7»

В многоквартирном доме (МКД) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Нижне-Каменская, д.7, корп.1 имеется 148 жилых и нежилых помещений, которым принадлежит общая площадь помещений – 16 905,3 кв.м.

Членов ТСН «Нижне-Каменская, 7» по состоянию на 15 мая 2021 года - 118 членов, которым принадлежит общая площадь помещений – 12 126,5 кв.м.

ТСН «Нижне-Каменская, 7» создано 08 октября 2014 года.

С 06 ноября 2014 года началась эксплуатация жилого дома, был набран необходимый штат сотрудников.

Уважаемые собственники и члены ТСН!

Основным предметом деятельности Товарищества является управление, содержание, обслуживание и ремонт помещений общего пользования МКД.

В своей работе правление ТСН руководствовалось Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСН, решениями собраний собственников помещений и членов ТСН «Нижне-Каменская, 7», а также другими нормативными документами.

В соответствии с решением собрания членов ТСН «Нижне-Каменская, 7» в 2020 году был принят финансово-хозяйственный план (ФХП), который полностью выполнен (см. Отчет об исполнении ФХП за 2020 год).

В соответствии с планом текущего ремонта общего имущества в МКД, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Нижне-Каменская, д.7, корп.1, утвержденного на общем собрании собственников помещений в 2020 году были выполнены следующие работы:

1. Общедомовая система вентиляции и кондиционирования:
 - 1.1 Проведено ежегодное техническое обслуживание системы. Работа выполнена с привлечением подрядной организации;
 - 2.2 Модернизирована система контроля и управления внутриквартирными блоками, организована возможность дистанционного наблюдения за температурой внутри квартир, что дало возможность регулирования разности температуры в квартирах и местах общего пользования жилого дома для установки сбалансированного температурного режима одинакового для всех помещений в отопительный период. За счет чего была достигнута существенная экономия средств собственников по оплате счетов за тепловую энергию. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
2. Произведен текущий ремонт, модернизация и подготовка индивидуального теплового пункта (ИТП) жилого дома к отопительному периоду:
 - 2.1 В сентябре 2020 года был получен паспорт готовности жилого к отопительному сезону 2020/21 гг.;

- 2.2 Осенью 2020 года произведена модернизация ИТП: организован монтаж новой трассы трубопровода с увеличенным проходным сечением диаметра труб для промывки системы отопления дома; установлен грязевой фильтр на трубопровод горячего водоснабжения для защиты насосных станций ГВС. Работа выполнена силами сотрудников ТСН и с привлечением подрядной организации;
- 2.3 Произведена оптимизация и регулировка работы автоматики системы отопления. Восстановлена и настроена работа не только уличных, но и внутридомовых датчиков учета тепла, что привело к значительной экономии потребления тепловой энергии за счет правильной настройки системы автоматического контроля потребления тепла жилым домом. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
- 2.4 Произведена модернизация коллекторного узла системы отопления – установка и настройка дополнительных приборов учета для регулировки и контроля температуры теплоносителя обратного трубопровода системы отопления по подъездам;
- 2.5 Получен паспорт энергоэффективности дома с присвоением повышенного класса энергоэффективности – «В+». Работа выполнена с привлечением подрядной организации;
3. Проведено техническое обслуживание общедомовой системы водоподготовки ГВС и ХВС.
- 3.1 Произведена очистка колонн фильтрации горячего и холодного водоснабжения от отработанных фильтрующих материалов. Принято решение отказаться от услуг компании «Гейзер» вследствие значительного повышения цен на работы и материалы этой организации (более чем на 80%). Выбрана новая обслуживающая компания, которая предложила новые фильтрующие материалы с увеличенным сроком службы (от 2-х лет и более, ранее фильтрующие материалы необходимо было менять ежегодно). Работа выполнена с привлечением подрядной организации;
- 3.2 Выполнены работы по ремонту одной из фильтрующих колонн ГВС: замена комплекта сепараторов и колец блока управляющего клапана Fleck 2850. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
- 3.3 Произведен ремонт обратного клапана насоса ХВС.
4. Для исключения перепадов давления и увеличения подачи воды в системе холодного водоснабжения в водомерном узле и в насосной жилого дома были установлены и подключены мембранные расширительные баки, общей емкостью 1000 куб.м. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
5. Проведены профилактические работы по ремонту насосных станций ХВС и ГВС жилого дома, повышена их производительность и увеличен срок службы насосного оборудования. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
6. Полностью восстановлена, модернизирована и введена в эксплуатацию система полива газонов жилого дома, произведена замена всех поливочных кранов по периметру дома. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
7. Организован водоотвод грунтовых вод из межстенного пространства в подвале первого подъезда. Работа выполнена силами сотрудников ТСН и с привлечением подрядной организации;

8. В тамбур-холле перехода в паркинг второго подъезда произведена гидроизоляция и восстановление плиточного покрытия пола. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
9. В тамбур холле перехода в паркинг пятого подъезда организовано помещение (около 20 кв.м.) для сезонного хранения летнего и зимнего детского оборудования. Для этого в помещении была произведена отделка и монтаж освещения. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
10. Произведен косметический ремонт тамбур холла четвертого подъезда. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
11. Проведены санитарно-гигиенически работы по отмывке стен, потолков и полов мест общего пользования дома. Работа выполнена с привлечением подрядной организации;
12. Установлены ограничители на окнах в подъездах. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
13. Произведена установка электромагнитных замков на входы в тамбур холлы паркинга первого и восьмого подъездов с целью ограничения доступа в дом посторонних лиц. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
14. Во входных группах подъездов жилого дома производится постепенная замена и ремонт вышедшего из строя осветительного оборудования, по возможности - установка в нем современных светодиодных ламп. Работа выполняется силами сотрудников ТСН.
15. Закуплена новая садовая и снегоуборочная техника. Произведен профилактический ремонт снегоуборочной и садовой техники, находящейся в эксплуатации ТСН более 5 лет. За этот год вся эксплуатируемая техника переведена на обслуживание силами сотрудников ТСН без привлечения сторонних организаций;
16. Выполнена реставрация и ремонт оборудования детской площадки жилого дома. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
17. Зачистка и окраска поврежденных коррозией частей малого ограждающего забора на внутренней территории дома, а также ограждения входной группы подъезда №8. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
18. Отказались от услуг сторонней организации по обслуживанию системы открытия ворот. Техническое обслуживание выполняется силами сотрудников ТСН.
19. Установлены контейнеры для раздельного сбора мусора: пластик и стекло. Вывоз данных отходов производится бесплатно. Работа выполнена с привлечением подрядной организации.
20. На территории детской площадки построен крытый навес для хранения зимнего и летнего детского и взрослого оборудования для отдыха:

велосипедов, снегоходов, самокатов и т.д., общей площадью порядка 50 кв.м. За счет этого удалось значительно «разгрузить» входные группы подъездов и внутридомовую территорию от различного оставленного оборудования. Навес также был оборудован электромагнитным замком, который открывается по общему магнитному ключу подъездов. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.

21. Произведена установка парковки для самокатов (на 30 шт.) рядом с четвертым подъездом. Работа выполнена силами сотрудников ТСН.
22. В ноябре 2020 года с привлечением финансирования жителей первой, второй, четвертой и седьмой парадных была полностью расчищена от старых покосившихся домиков и заборов и убрана территория вдоль заезда на внутридомовую территорию жилого комплекса, общей площадью 300 кв.м. Общий объем вывезенного мусора составил порядка 50 куб.м.
23. Работы по расчистке территории вдоль проезда позволили реализовать проект по расширению проезда дома, за счет чего было увеличено более чем в два раза количество бесплатных парковочных мест для жителей дома (вместо 9 мест-20). Работа выполнена с привлечением подрядной организации.
24. Организовано ограничение въезда на территорию парковки лиц, не проживающих в жилом доме. Работа выполнена силами сотрудников ТСН и с привлечением подрядной организации.
25. В августе 2020 произошла смена организации, обслуживающей лифтовое оборудование дома – АО «Коне Лифтс». Данная организация провела полный технический осмотр всех лифтов в результате были выявлены и предупреждены неисправности, которые могли повлечь за собой значительный и дорогостоящий ремонт. Количество аварийных остановок лифтового оборудования в доме сократилось в разы. Помимо стандартного технического обслуживания за прошедший период работы АО «Коне Лифтс» в нашем доме были выполнены следующие виды работ:
 - Замена частотного преобразователя лифта в шестом подъезде;
 - Замена контакторов платы управления в третьем подъезде;
 - Ремонт фартука лифтовой кабины первого подъезда;
 - Ремонт фотозавесы дверей лифта второй парадной;
 - Все лифты прошли приемку проверяющей организации без технических замечаний.
26. В декабре 2020 года в штат ТСН был принят новый сотрудник – инженер по обслуживанию слаботочных систем, что позволило организовать самостоятельное обслуживание систем домофонии, видеонаблюдения, диспетчеризации. Сотрудники ТСН самостоятельно, без привлечения сторонних подрядных организаций выполняют работы по установке дополнительного технического оборудования: расширение и модернизация системы видеонаблюдения, модернизация системы домофонии, подключение к ней камер с детской площадки и т.д.
27. На протяжении всего 2020 года велась активная переписка с ГКУ ДОДД об организации пешеходного перехода через ул. Нижне-Каменская рядом с диспетчерской ТСН «Нижне-Каменская,7»

Уважаемые собственники!

В план текущего ремонта внесены работы, которые необходимы для поддержания дома и придомовой территории в исправном состоянии, но дом и различные его элементы получают технический износ, и объем текущего ремонта с каждым годом увеличивается. Это объективная реальность: поддержание всех систем МКД в исправном состоянии с каждым годом требует все больше финансовых вложений.

ТСН «Нижне-Каменская,7» — это организация, которая финансируется только собственниками квартир, никаких дотаций от государства не получает и рассчитывать может только на собственные средства. Поэтому администрация ТСН постоянно проводит работу с теми недобросовестными собственниками, которые не оплачивают коммунальные платежи за несколько месяцев или задерживают оплату.

Задолженность собственников за жилые помещения и коммунальные услуги на 05.05.2021 г. составляет 615 422 рублей.

Работа с неплательщиками коммунальных платежей проводится постоянно и имеет несколько этапов:

Первый этап – информация для собственника о величине задолженности и переплаты указывается бухгалтером ТСН в ежемесячной квитанции;

Второй этап – при наличии долга более двух месяцев, в соответствии с п. 118 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, после письменного или аудио предупреждения вводятся ограничения на предоставление коммунальных услуг. При этом должникам ограничивается въезд на территорию жилого дома, не вносятся новые автомобили в базу пропуска для проезда машин, не выполняются заявки по ремонту оборудования в квартирах (кроме аварийных случаев).

Третий этап – при наличии долгов за 6 и более месяцев юрист подготавливает материалы в Приморский районный суд для принудительного взыскания долга.

Несмотря на постоянную работу в этом направлении некоторые собственники не реагируют на наши многочисленные предупреждения.

Уважаемые собственники!

В соответствии с ЖК РФ правление обязано ежегодно предоставлять отчет собственникам помещений об исполнении финансового-хозяйственного плана.

Вы можете ознакомиться с отчетом об исполнении ФХП за 2020 год на сайте <http://nk7-1.ru> в разделе «Документы».

По многим статьям в Статье 1 «Содержание общего имущества» получилась экономия – это связано с тем, что большинство работ по обслуживанию комплекса ТСН стремится проводить самостоятельно, без привлечения подрядных организаций, что значительно уменьшает расходы.

Также есть и перерасход таких статей как:

- «Расходные материалы, специнвентарь», что связано с увеличением работ, выполняемых сотрудниками ТСН самостоятельно;
- «Текущий ремонт дорожного покрытия, благоустройство, увеличение парковочных мест» - перерасход по данной статье связан с установкой

дополнительного оборудования, которое потребовало незаложенных в план на 2020 год расходных материалов (установка шлагбаума, покупка оборудования для интеграции шлагбаума с систему периметра дома, покупка материалов для расширения территории проезда в комплексе).

- «Пожарная безопасность» - в 2020 году была проведена комплексная подготовка дома к проверке со стороны сотрудников МЧС;

Уважаемые собственники!

В нашем доме проживает большое количество семей с детьми. Ресурсов существующей детской площадки не хватает для того, чтобы на ней смогли играть все возрастные группы детей нашего комплекса.

Между нашим домом и многоэтажным паркингом есть земельный участок, который когда-то был «зарезервирован» городом для проектного продолжения улицы Глухарская, но данную улицу по итогу проложили за паркингом. Данный участок принадлежит городу, построить на нем что-либо невозможно ввиду его малых размеров.

Так как мы имеем общую с ним границу вдоль забора, предлагаем Вам рассмотреть возможность присоединении земельного участка, расположенного между жилым многоквартирным домом по адресу ул. Нижне-Каменская, дом 7, корп.1 и многоэтажным паркингом по адресу: ул. Нижне-Каменская, дом 11, с целью расширения границ придомовой территории МКД.

На данный момент мы хотим понимать, согласны ли собственники включить этот участок в общую территорию комплекса. Необходимо понимать, что, если собственники проголосуют положительно, и правление ТСН начнет процесс сбора подписей для обращения в Администрацию Приморского района – присоединение участка повлечет за собой определенные траты:

- Установка забора по периметру;
- Подготовка территории земельного участка для расположения на нем элементов благоустройства.

В любом случае, пока Правление ТСН спрашивает Вас о желании присоединения, не начиная никаких активных действий без Вашего на то согласия.

Рядом собственников было предложено внести в повестку собрания вопрос по организации травмобезопасного резинового покрытия на детской площадке. В мае 2021 года были получены и актуализированы два предложения, из которых понятно, что диапазон трат на заданное мероприятие составит в районе 1 млн. руб.

Данный вопрос будет включен в повестку собрания, в случае принятия положительного решения, предлагается разбить внесение целевого взноса на три платежа: с июля по сентябрь 2021 года, дабы успеть организовать травмобезопасное покрытие в этом году, пока позволяет погода.

Уважаемые члены ТСН «Нижне-Каменская, 7»!

Вашему вниманию предлагается проект финансового-хозяйственного плана на 2021 год и плановый период 2022 года. Вы можете ознакомиться с проектом ФХП на 2021-2022 гг. на сайте <http://nk7-1.ru> в разделе «Документы», Вашему вниманию предлагается сравнительная таблица изменений тарифов и обязательных платежей на 2020-2021 гг.

		Тариф с 01.07.2020		Тариф с 01.07.2021		Результат	
Статья 1	Содержание общего имущества	21,62	руб./кв.м.	23,64	руб./кв.м.	2,02	руб./кв.м.
	в том числе:						
1	Содержание общего имущества в МКД	15,62					
2	Текущий ремонт	3,87					
3	Вывоз мусора	2,13					
Статья 2	Санитарное содержание	6,6	руб./кв.м.	7,59	руб./кв.м.	0,99	руб./кв.м.
	в том числе:						
1	Уборка лестниц	4,27					
2	Содержание придомовой территории	2,33					
Статья 3	Обслуживание лифтов	4,46	руб./кв.м.	4,99	руб./кв.м.	0,53	руб./кв.м.
Статья 7	Управление многоквартирным домом	7,30		8,00		0,70	
Статья 8	Обслуживание внешних блоков кондиционеров	1,06	руб./кв.м.	1,06	руб./кв.м.	0,00	руб./кв.м.
Статья 6	Администрирование и диспетчеризация	21,38	руб./кв.м.	21,38	руб./кв.м.	0,00	руб./кв.м.
Статья 9	Вступительный взнос (Разовый)	25,00		25,00		0,00	
	Итого по содержанию и ремонту МКД	62,43	руб./кв.м.	66,67	руб./кв.м.	4,24	руб./кв.м.
Статья 4	Антенна	115,00	с квартиры	115	с квартиры		с квартиры
Статья 5	Радио	97,50	с квартиры	97,5	с квартиры		с квартиры
Статья 10	Отопление	1818,29	руб/Гкал	1880,11	руб/Гкал		руб/Гкал
Статья 10	ГВС	109,10	руб/куб.	112,81	руб/куб.		руб/куб.
Статья 9	ХВС	32,53	руб/куб.	33,12	руб/куб.		руб/куб.
Статья 9	Водоотведение ХВС	32,53	руб/куб.	33,12	руб/куб.		руб/куб.
Статья 9	Водоотведение ГВС	32,53	руб/куб.	33,12	руб/куб.		руб/куб.
Статья 11	Электроснабжение	4,06/2,34	руб./квт.ч	4,28/2,36	руб./квт.ч		руб./квт.ч
Статья 12	Целевой взнос на организацию травмобезопасного резинового покрытия на детской площадке			61,96	руб./кв.м.		

Правление ТСН «Нижне-Каменская,7» предлагает изменить следующие внутренние тарифы МКД:

- «Содержание общего имущества МКД» с 21,62 руб./кв.м. до **23,64** руб./кв.м. Изменение тарифа связано с тем, что:
 - 1) Увеличился объем текущего ремонта МКД;
 - 2) Возросли затраты на обслуживание оборудования в доме;
- «Санитарное содержание» с 6,6 руб./кв.м. до **7,59** руб./кв.м. Изменение тарифа связано с тем, что с 01.07.2021 планируется повысить зарплату уборщице дома.
- «Обслуживание лифтов» с 4,46 руб./кв.м. до **4,99** руб./кв.м. Изменение тарифа связано с тем, лифты требуют замены части деталей в связи с их износом.
- «Управление многоквартирным домом» с 7,3 руб./кв.м. до **8,0** руб./кв.м. – увеличение вознаграждения председателю правления за счет премии в 10 тысяч рублей;

Всего внутренние тарифы предлагается изменить на 4,24 руб/кв.м

Все остальные изменения тарифов на коммунальные услуги установлены в соответствии с решением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

Уважаемые члены ТСН «Нижне-Каменская,7»!

В этом году мы проводим отчетно-выборное собрание: в связи с этим нам необходимо избрать членов правления, ревизора, членов счетной комиссии.

Ниже представлена краткая характеристика кандидатов:

Члены правления:

- 1) **Дурова Ирина Сергеевна.** 1982 года рождения. Образование: высшее, окончила 2009 ПГТУ по специальности «Экономика и Управление финансами». Опыт работы: Главный экономист в учреждении здравоохранения в течении 7 лет, руководитель офиса банка в течении 5 лет, на текущий момент, является учредителем двух компаний и руководителем организации, занимающейся бухгалтерским и юридическим сопровождением.
- 2) **Мессинг Елена Геннадьевна.** 1981 г.р. Обучалась в РТА им. Бобкова. Присвоена квалификация таможенный декларант (специалист по таможенному оформлению). Является руководителем компании ВЭД по оформлению грузов. Так же занимает должность руководителя в сфере ресторанного бизнеса. Имеет опыт работы риэлтора в сфере загородной и элитной недвижимости СПб.

- 3) **Морковкина Ксения Викторовна.** 1984 г.р. Образование: высшее, окончила в 2006 г. Санкт-Петербургский Университет экономики и финансов, в 2010 г. получило второе высшее образование в Государственном Политехническом Университете СПб. Работала оценщиком недвижимости и бизнеса в течение 5 лет, руководителем высшего звена в строительной компании. На текущий момент занимается финансовым консультированием предприятий строительного кластера. Председатель ТСН «Нижне-Каменская, 7» с октября 2014 года.

Ревизор: **Недостойная Нина Алексеевна.** 1949 г.р. Образование: высшее, окончила в 2006 г. Санкт-Петербургский Университет экономики и финансов. Имеет более чем 50-летний опыт работы в сфере бухгалтерского учета и аудита. В данный момент занимает должность главного бухгалтера.

Члены счетной комиссии:

- 1) Ротцы Максим Павлович
- 2) Архипова Ирина Григорьевна

Уважаемые собственники!

Работники ТСН «Нижне-Каменская,7» принимают все меры к тому, чтобы проживание в Ваших квартирах было комфортным и приятным. Мы стараемся в максимально сжатые сроки реагировать на Ваши замечания, качественно выполнять заявки и пожелания.

В данном отчете вкратце рассказано о деятельности ТСН в 2020 году. Раскрыта суть деятельности ТСН, подняты вопросы, которые требуют Вашего внимания и совместного решения.

Спасибо за прочтение.

С уважением,

Председатель правления
ТСН «Нижне-Каменская,7»

Морковкина Ксения Викторовна