

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 31 мая 2020 года - 129 членов, которым принадлежит общая площадь помещений – 13 715,3 кв.м.

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

С 06 ноября 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 2019 году был принят финансово-хозяйственный план (ФХП), который полностью выполнен (см. Отчет об исполнении ФХП за 2019 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 2019 году были выполнены следующие работы:

1. Проведено техническое обслуживание системы вентиляции и кондиционирования. Работа выполнена с привлечением подрядной организации;
2. Произведен текущий ремонт и подготовка жилого дома к отопительному периоду. Работа выполнена силами сотрудников ТСН и с привлечением подрядной организации;
3. Проведено техническое обслуживание общедомовой системы водоподготовки ГВС и ХВС. Работа выполнена с привлечением подрядной организации;
4. Зачистка и окраска поврежденных коррозией частей забора по стороне ул. Нижне-Каменская. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
5. Произведен косметический ремонт подъездов жилого дома. Работа выполнена с привлечением подрядной организации
6. Произведен локальный ремонт кровли. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
7. Профилактический ремонт снегоуборочной и садовой техники. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;

8. Окраска деревянных частей скамеек на детской площадке. Произведена замена сгнивших деревянных конструкций на детской площадке. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
9. Проведены санитарно-гигиенические работы по отмывке стен входных групп и лифтовых холлов на первых этажах. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
10. Ремонт лакокрасочного покрытия наружных металлических дверей. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
11. Ремонт асфальтного покрытия дорог на придомовой территории. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;
12. Установка на дорожном полотне внутренней территории двух искусственных неровностей («лежачие полицейские»). Работа выполнена с привлечением подрядной организации;
13. Проведены работы по ремонту насосных станций ХВС в жилом доме. Работа выполнена силами сотрудников ТСН;

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 31.05.2020 г. Составляет 941 000 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 не которые 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 2019 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:

- «Вывоз мусора», что связано с увеличением количества проживающих, что ведет к увеличению объема вывозимого мусора;
- «Водоподготовка и обслуживание системы водоочистки» - перерасход по данной статье связан с установкой дополнительного оборудования, которое потребовало незаложенных в план на 2019 год расходных материалов (засыпные очистные песок и уголь, фильтры).

За 2019 год ТСН, ведя хозяйственную деятельность, получило доход в размере 113 892 руб., который мы можем использовать для нужд ТСН в 2020-2021 гг.

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 присоединения 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.

Уважаемые члены ТСН «Нижне-Каменская, 7»!

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

Статья 1	Содержание общего имущества в том числе:	Тариф с 01.07.2019		Тариф с 01.07.2020		Результат
		19,88	руб./кв.м.	21,62	руб./кв.м.	
1	Содержание общего имущества в МКД					1,74
2	Текущий ремонт	12,81	руб./кв.м.	15,62		
3	Вывоз мусора	4,94	руб./кв.м.	3,87		
Статья 2	Санитарное содержание	2,13	руб./кв.м.	2,13		
1	в том числе:	6,53	руб./кв.м.	6,6		0,07
2	Уборка лестниц					
2	Содержание придомовой территории	4,01	руб./кв.м.	4,27		
Статья 3	Обслуживание лифтов	2,52	руб./кв.м.	2,33		
Статья 7	Управление многоквартирным домом	4,46	руб./кв.м.	4,46	руб./кв.м.	
Статья 8	Обслуживание внешних блоков кондиционеров	7,30	руб./кв.м.	7,30	руб./кв.м.	
Статья 6	Администрирование и диспетчеризация	1,06	руб./кв.м.	1,06	руб./кв.м.	
Статья 9	Вступительный взнос (Разовый)	19,37	руб./кв.м.	21,38	руб./кв.м.	2,01
		25,00	руб./кв.м.	25,00	руб./кв.м.	
Статья 4	Итого по содержанию и ремонту МКД	58,61	руб./кв.м.	62,43	руб./кв.м.	3,82
Статья 4	Антенна	110,00	с квартиры	115,00	с квартиры	с квартиры
Статья 5	Радио	90,50	с квартиры	97,50	с квартиры	с квартиры
Статья 13	Отопление	1765,33	руб/Гкал	1818,29	руб/Гкал	с квартиры
Статья 11	ГВС	105,92	руб/куб.	109,10	руб/куб.	руб/Гкал
Статья 10	ХВС	31,58	руб/куб.	32,53	руб/куб.	руб/куб.
Статья 10	Водоотведение ХВС	31,58	руб/куб.	32,53	руб/куб.	руб/куб.
Статья 11	Водоотведение ГВС	31,58	руб/куб.	32,53	руб/куб.	руб/куб.
Статья 12	Электроснабжение	31,58	руб/куб.	32,53	руб/куб.	руб/куб.
Статья 13	Целевой взнос на закупку счетчиков ГВС и ХВС	3,84/2,22	руб./квт.ч	4,06/2,34	руб./квт.ч	руб/куб.
		3 000,00	единоразово с квартиры			руб./квт.ч
						0,22/0,12

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

- «Содержание общего имущества МКД» с 19,88 руб./кв.м. до **21,62** 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 6,53 руб./кв.м. до **6,6** руб./кв.м. Изменение тарифа связано с тем, что повысилась стоимость услуг по уборке снега и кошению травы.
- «Администрирование и диспетчеризация» с 19,37 руб./кв.м. до **21,38** руб./кв.м. Изменение тарифа связано с тем, что два поста охраны стали круглосуточными, тогда как с 01.07.2018 пост въезда работал по графику с 08:00 до 22:00.

Всего внутренние тарифы предлагается изменить на 3,82 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»!

ТСН «Нижне-Каменская, 7» получило прибыль от ведения хозяйственной деятельности в 2019 году, которая сформировалась за счет:

- Агентского вознаграждения по договору с ЗАО «ЭлектронТелеком» (телевидение) - 10 030 руб.;
- Агентского вознаграждения по договору с ЗАО «ЭлектронТелеком» (радио) - 5 595 руб.;
- Пени за просрочку оплаты за квартиру – 98 267 руб.
-

Денежные средства, полученные от ведения хозяйственной деятельности, предлагается потратить на организацию дополнительных мест хранения различного оборудования, велосипедов, самокатов и другого инвентаря на территории детской площадки.

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 2019 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