Отчет членов Правления Товарищества собственников недвижимости «Единство» по результатам деятельности в 2022 году.

г. Нижневартовск, ул. Ленина, 7/1.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТСН «Единство» (далее – ТСН).

ТСН "Единство" зарегистрировано как юридическое лицо 29.02.2016 года.

ТСН является некоммерческой организацией, осуществляющей в качестве основного вида своей деятельности управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

В состав недвижимого имущества под управлением ТСН входит: общие внутренние помещения, пристройки, коммуникации, оборудование и другие объекты, находящиеся в общей собственности владельцев квартир многоквартирного дома.

Площадь помещений членов ТСН по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 88,5 % от общей площади помещений собственников дома. Деятельность ТСН «Единство» легитимна.

Деятельность ТСН регламентирована трудовым и жилищным кодексами РФ, нормативно-правовыми документами различного уровня, приказами председателя правления, решениями правления и ревизионной комиссии, а также решениями членов ТСН «Единство», включая собственников недвижимости проживающих в данном доме.

ПРАВЛЕНИЕ ТСН «ЕДИНСТВО»

Действующий состав Правления ТСН в 2022 году избран решением Общего собрания членов ТСН (Протокол №3-ОСЧ /03-2022 от 06.04.2022г.):

Председатель Правления – Мойсей Виталий Михайлович.

Члены Правления:

Резникова Анна Святославовна;

Сапожникова Елена Дмитриевна;

Варганова Любовь Павловна;

Сафарова Кима Масгутовна;

Стряпчая Ольга Викторовна.

Предыдущий состав Правления ТСН (2021г):

Председатель правления ТСН – Мойсей Виталий Михайлович.

Члены правления:

Мойсей Виталий Михайлович;
Резникова Анна Святославовна;
Сапожникова Елена Дмитриевна;
Варганова Любовь Павловна;

Сафарова Кима Масгутовна;

Стряпчая Ольга Викторовна.

Протоколом № 3-ОСЧ/03-2022 от 06.04.2022 г. принято решение избрать председателем правления ТСН "Единство" собственника кв. №68 Мойсей Виталия Михайловича.

Работа нового состава Правления ТСН ведется в рамках восстановления информации, документации, данных и.т.д., а также:

- контроль за своевременной оплатой жильцами коммунальных услуг;
- проверка финансовой работы ТСН «Единство»;
- контроль выполнения Устава и других документов, которые регулируют деятельность ТСН «Единство»;
- реализация решений, принятых на общем собрании членов и собственников жилых помещений ТСН «Единство»;
- контроль поддержания порядка в жилом доме;
- управление персоналом по хозяйственной работе;
- заключение договоров, касающихся содержания общего порядка жилого дома на выгодных условиях;
- предотвращение конфликтных ситуаций;
- работа с документацией;
- предоставление отчетов о проделанной работе, расходах на поддержание общедомового имущества.

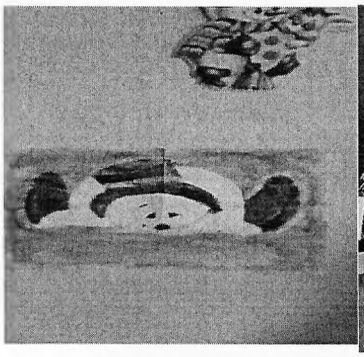
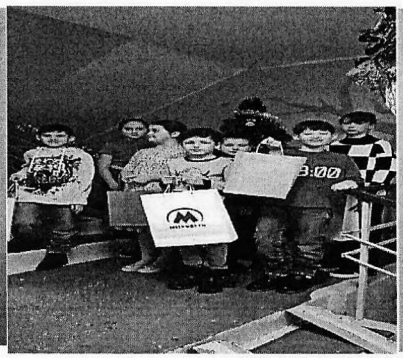
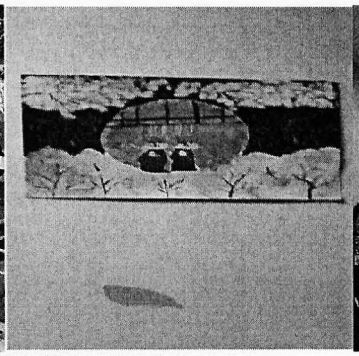
ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЕДИНСТВО»

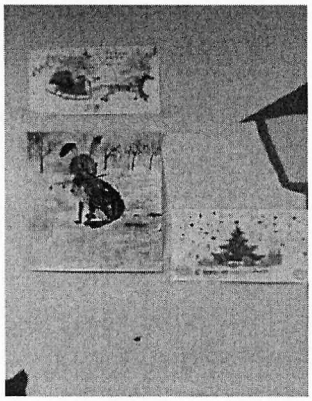
За январь- декабрь 2022 года была проделана следующая работа:

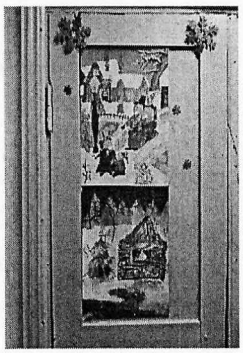
- Замена трубы в подвале (собственными силами);
- Замена фонарей на улице (собственными силами);
- Замена автомата в электрощитовой (собственными силами);
- Заделана крыша на шахте лифта (собственными силами);
- Замена крана на сток воды в подвале (собственными силами);
- Частичный ремонт крыльца двух подъездов (собственными силами);
- Частичный ремонт детской площадки (собственными силами);

- Окрашивание забора до магазина «Магнит» (собственными силами);
- Закуплена мавританская трава на сумму 576,00 рублей для благоустройства придомовой территории, сделана клумба 2 подъезда (собственными силами);
- Относительно благоустройства и содержания общего имущества:
  - ✓ регулярная обработка ручек, поручней и прочих поверхностей дезинфицирующими составами;
  - ✓ регулярная уборка подъездов и придомовой территории, вывоз мусора;
  - ✓ регулярное техническое обслуживание лифтов, инженерных систем дома, пожарной автоматики, узлов учета, системы видеонаблюдения;
  - ✓ регулярная очистка территории от снега с последующим вывозом снежных масс;
- Установлена контейнерная площадка – на сумму 115 000 рублей + перегородка дополнительно 2 518,13 рублей (труба профильная 40*20 и профлист 2 шт)+ плиты заложены на сумму 10 838,00 рублей;
- Приобретены и отремонтированы 4 колеса для контейнеров;
- Куплены новые контейнеры для отходов на сумму 33 980,00 рублей;
- Заделаны швы на опорке бетона -126 кв. на сумму 3600,00 рублей- 6 п.м.;
- Обшиты пластиковые двери 1,2 подъезда - на сумму 2300,00 рублей;
- Заделаны швы на балконах квартир- 63,124,125- на сумму 6750,00 рублей – 28п.м.;
- Заделаны межпанельные швы:
  - ✓ за 2021 г. квартиры (82,8,71,83,40-41,115,88,68,28,107,12,11,103);
  - ✓ за 2022 г. квартиры (71,82,83,8,1,4,36 – по договору №7 от 06.08.2022г. на сумму 202 800,00 рублей – 338 п.м.), (59,54,73,72 по договору 31 от 31.10.2022г. на сумму 54 600,00 рублей – 91 п.м). Всего за 2022 г. на сумму 257 400,00 рублей – 429 п.м.;
- Углы заделаны в подъездах при входе, куплены уголок, саморезы, штекер;
- Закончены работы 2 подъезд по пожарной части;
- Проведена проверка чердачных помещений и найдено оборудование, установленное на общедомовом имуществе без согласования с ТСН «Единство». Бесхозное оборудование демонтировано. Проведена работа по заключению договоров с провайдерами. За 2022 г. по договорам на размещение оборудования поступили денежные средства на сумму 161 298,39 рублей;

- Проведена работа по разработке паспортов опасных отходов – на сумму 43 200,00 рублей. (с 1 марта 2022г. отходообразователи, которые имеют отходы I и II класса, должны заключить договор с ФГИС ОПВК), в связи с чем получены паспорта отходов на отходы I, II класса опасности и заключается договор;
- Проведена работа по проверке и замене индивидуальных приборов учета воды в квартирах, для актуализации данных и для правильного расчета. Поверку прошли почти все квартиры, в 11 квартирах на сегодняшний день ведутся работы, также сверены показания на достоверность передачи показаний;
- Создан архив документации за период 2021 -2022г;
- Для участия в конкурсе “Новогодний рисунок”, организованный своими силами привлечены спонсоры провайдеры ООО «Метросеть» и ООО «Метро-Эйр»;
- Проведено новогоднее мероприятие для детей с угощениями и сладкими подарками;





- Постоянно ведётся работа с должниками предупреждения, уведомления, подписание соглашений о погашении задолженности, составление заявлений на вынесение судебного приказа в мировой суд, составление исковых заявлений в городской суд, посещение судебных заседаний, составление заявлений судебным приставам,

запросы, а также составление заявлений в Югорский фонд по изменению площадей, возврат денежных средств;

- Проводиться работа в системе ГИС ЖКХ (выкладывание информации, ответы на запросы ежемесячно от 30 до 50 запросов)- постоянно;
- Посещение конференций, собраний, заседаний, обучающих уроков связанных с работой в сфере ЖКХ- постоянно.
- Проведены два собрания:
  - ✓ годовое общее собрание членов Товарищества по отчетам финансовой деятельности и для их дальнейшего утверждения, выбор председателя и членов правления, голосование за переход со спецсчета в Югорский Фонд капитального ремонта, т.к. предстоит запланированная окружной программой ХМАО капитальный ремонт дома на 2023-2025г.:

(согласно таблицы ниже)

№ п/п	Перечень работ (услуг) и сроки проведения капитального ремонта		Стоимость работ, руб.	Источники финансирования капитального ремонта
	Перечень работ (услуг)	Сроки проведения работ		
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2023-2025гг.	**3 288 513,87**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
2	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	2023-2025гг.	**8 723 434,43**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
3	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации	2023-2025гг.	**20 294 844,52**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
4	Строительный контроль	2023-2025гг.	**903 977,59**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
5	Разработка проектной документации	2023-2025гг.	**1 689 677,73**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда

6	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах	2023-2025гг.	**3 007 993,85**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
7	Ремонт фасада	2023-2025гг.	**6 927 156, 50**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
Это остаток средств на счете Югорского фонда + прогнозируемый объём поступлений взносов на капитальный ремонт (п.7,1 ст. 168 ЖКРФ)			**Итого:** **44 835 598,49**	

✓ Второе собрание проведено в связи с пожеланиями собственников и членов ТСН «Единство», для изменения видов работ на необходимые нашему дому:

(внесенные изменения ниже в таблице)

1) исключить из предложенного перечня услуг и (или) работ:

- **ремонт фасада,** (предложенные пластиковые окна и входные группы нет необходимости менять)
- **ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах,** (отсыпка песком, ремонт или устройство подвальных продухов, восстановление, ремонт и (или) замена: подвальных окон и наружных входных дверей, дренажной системы, лестниц и перил входов в подвалы, крылец входных групп в подъезды, отмостки тоже сделаны)
- **2) включить услуги и (или) работы:** (пожелания большинства при первом голосовании)
- ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения **ХВС в полном объеме (выше отметки 0,000 и ниже отметки 0,000)*** ,
- ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения **ГВС в полном объеме (выше отметки 0,000 и ниже отметки 0,000)*** ,
- ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения **в полном объеме (выше отметки 0,000 и ниже отметки 0,000)*.**

№ п/п	Перечень работ (услуг) и сроки проведения капитального ремонта		Стоимость работ, руб.	Источники финансирования капитального ремонта
	Перечень работ (услуг)	Сроки проведения работ		
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2023-2025гг.	**3 288 513,87**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
2	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (**в полном объеме (выше отметки 0,000 и ниже отметки 0,000))***	2023-2025гг.	**8 723 434,43**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда

3	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации	2023-2025гг.	**20 294 844,52**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
4	Строительный контроль	2023-2025гг.	**903 977,59**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
5	Разработка проектной документации	2023-2025гг.	**1 689 677,73**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
6	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения **ХВС в полном объеме (выше отметки 0,000 и ниже отметки 0,000)***	2023-2025гг.	**2 392 545,47**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
7	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения **ГВС в полном объеме (выше отметки 0,000 и ниже отметки 0,000)***	2023-2025гг.	**5 694 930,26**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
8	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения **в полном объеме (выше отметки 0,000 и ниже отметки 0,000)***		**3 931 937,31**	Банковский счет регионального оператора Югорского фонда
Итого			**46 919 861,18**	

- Действующие договора на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями пролонгированы до 31.12.2023 г;
- Действующие договора по содержанию и ремонту общего имущества ТСН «Единство», также пролонгированы до 31.12.2023 г;

Председателем ТСН – Мойсей В.М., ведётся контроль за исполнением работ подрядных организаций, осмотр мест общего пользования на предмет качественного оказания услуг по содержанию многоквартирного дома.

ОТЧЕТ О ДОГОВОРАХ ТСН «ЕДИНСТВО»

На 31.12.2022 действовали следующие долгосрочные договоры на жилищно-коммунальные услуги:

№ п/п	№ и дата договора	Контрагент	Предмет договора
1	29/7/2020 от 01.08.2020	ООО «СК Вариант»	Содержание общего имущества МКД Стоимость работ и услуг 197007,35 рублей в месяц.
2	03/20 от 31.07.2020	ООО «Лифт-Сервис»	Техническое обслуживание лифтов -53075,36 руб. в год.
3	33 от 10.01.2022	ООО ИЦ «Лифт»	Техническое освидетельствование и измерительные испытания лифтов 47376,00 руб. в год.
4	006/1 от 01.01.2022	ООО "Автоматика и системы безопасности"	Обслуживание системы видеонаблюдения 84000,00 рублей в год.
5	08/22-А-ТО от 01.01.2022	ООО «Тех-Лайн»	Техническое обслуживание узлов учета сумма 53 895,00 рублей в год.
7	06-УК от 01.02.2022 22-УК от 01.05.2022	ООО НПЦ «ПЭК»	Сбор, транспортирование и обезвреживание ртутьсодержащих ламп и батареек Лампы-72,00 руб. Термометры- 240 руб. Батарейки-48 руб. Тариф -1046,93+20% Сбор, транспортирование и обезвреживание светодиодных ламп 4 класса Аренда Эко бокса - 240,00 рублей в месяц, одна лампа 72,00 рубля.
8	4192 от 24.06.2016	ООО «Прайд»	Повременная плата за телефон, услуги по ведению записи, хранению, выдачи информации 2 камер. Примерно зависит от исходящего 2320,00+20%=2784,00 (фиксированная ежемесячная 2688,00 руб.)
9	2329/2016 от 10.05.2016	ООО «Нижневартовские коммунальные системы»	Холодное водоснабжение, водоотведение.
10	5869 от 01.06.2016	ООО «Нижневартовская энергосбытовая компания	Электроснабжение.
11	368 от 01.05.2016	ООО «Горэлектросеть»	Теплоснабжение, горячее водоснабжение.
12	ЮЭ01КОНЖ000002543 от 23.03.2021г.	АО «Югра-Экология»	На оказание услуг с ТКО.

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ЗА 2022 ГОД

Подробная информация об исполнении сметы доходов и расходов представлена и подтверждена Правлением ТСН в отчете Ревизионной комиссии.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ, в т.ч. по рекомендации Ревизионной комиссии.

1. По состоянию на 31.12.2022 года задолженности перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) нет. Штрафных санкций, пени от РСО на момент составления отчета не выставлено.

2. Не все собственники добросовестно выполняют свою обязанность по оплате ЖКХ. Новый ЖК РФ, который вступил в силу с 1 марта 2005 года, и Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. No 306, предоставляют возможность не только активизировать работы по взысканию задолженности, но и ужесточить меры, применяемые к должникам. В ТСН «Единство» предприняты меры по взысканию задолженности к двум собственникам-неплательщикам:

- ✓ квартира 66-67 задолженность на 31.12.2022 г. на сумму 116 098,82 рублей (исковое заявление подано в суд);
- ✓ квартира 76 – задолженность на 31.12.2022 г. на сумму 212 505,77 рублей (вынесено решение Мировым судьей о погашении задолженности. Председателем написано заявление в ФССП, вынесено постановление приставами на изъятие денежных средств в банках.

3. С 01.02.2022 г. начала действовать единая система обращения с отходами I и II классов. Государственный учет и контроль работы с данными отходами, предотвратит образование объектов накопленного экологического вреда. Основным приоритетом ФГУП «ФЭО», наряду с достижениями высоких экономических показателей, является охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности. Новая система обращения с отходами I и II классов позволит ответственным участникам рынка вести открытый диалог с контрольно-надзорными органами, прогнозировать развитие своего бизнеса, а также подтвердить свою экологическую репутацию. Согласно Федеральному закону от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "Об отходах производства и потребления", в ТСН «Единство» проведены и будут, в дальнейшем, проводится работы, что соответствует требованиям законодательства РФ.

Председатель Правления _____ В.И. Иванов

Члены Правления: _____ А.С. Резникова

_____ Е.Д. Сапожникова

_____ Л.П. Варганова

_____ О.В. Сергеева