



# **ГODOBOЙ OТЧET**

**ПPAВЛЕНИЯ TCH «TCHЖ ПPEМЬEР»**

**ЗА 2021 ГОД**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Обращение правления	3
Судебный процесс по кровле	3
Работы по фасаду	4
Открытие специального счета	4
Финансовая деятельность товарищества	5
Содержание и ремонт общего имущества	6
Ремонт в третьем подъезде	8
Мероприятия и праздники	9
Планы на текущий год	10

## ОБРАЩЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ

**Уважаемые жители дома,** пришла пора подвести итоги работы нашего ТСН за 2021 год. На протяжении всего года мы стараемся оправдать доверие и ожидания жильцов.

Работа по обслуживанию дома не прекращалась ни на день. Обслуживание дома обеспечивается ежедневной работой сотрудников товарищества и подрядных организаций. Многие текущие, плановые работы остаются незамеченными, но именно эти, зачастую незаметные для жителей работы являются самыми важными в обслуживании дома.

За прошлый год нам удалось реализовать ряд запланированных проектов - начаты работы по локальному косметическому ремонту на этажах дома, устранены провалы брусчатки, закончен косметический ремонт первого этажа третьего подъезда, начата подготовка к косметическому ремонту первого этажа четвертого подъезда. Мы думаем, каждый житель видит, как преобразился дом за годы под управлением товарищества. В исполнение решения общего собрания, открыт специальный счет для сбора средств на капитальный ремонт общедомового имущества. Первые начисления взносов за капитальный ремонт жители увидели в платежках за октябрь 2021 года. Мы надеемся, что сохранность собранных средств обеспечит качественные ремонты имущества в будущем.

Также прошедший год знаменателен сменой председателя правления товарищества. Мартыненко Александр Сергеевич сложил с себя полномочия председателя товарищества в связи со сменой места жительства. Мы выражаем благодарность Александру Сергеевичу за его труд на данной должности. Новым председателем стал Хазиев Артур Галинурович, избранный в правление товарищества в 2021 году.

Уважаемые жители, всех нас объединяет общая цель – сделать жизнь в доме комфортнее.

Мы хотим, чтобы вы возвращались домой с удовольствием!

С уважением,

Правление ТСН «ТСЖ Премьер»

## СУДЕБНЫЙ ПРОЦЕСС ПО КРОВЛЕ

В результате некачественно выполненных работ при постройке дома, гидроизоляция кровли оставляет желать лучшего. При сходе снега и в сильные дожди наблюдаются протечки на технический этаж и далее в квартиры. С целью минимизации ущерба, товарищество осуществляло локальный ремонт кровли, однако для окончательного решения данной проблемы необходимо применить комплексный подход.

Как и в ситуации с фасадом, до окончания срока гарантийных обязательств, исправление строительных недоделок является ответственностью застройщика. Досудебная претензия, а также встречи с представителями застройщика не дали ожидаемого результата, поэтому в сентябре дело передано в арбитражный суд г. Ханты-Мансийска. На текущий момент проведена назначенная судом независимая экспертиза, начата подготовка к следующему судебному заседанию. Товарищество надеется на очередную победу жителей в суде.

## РАБОТЫ ПО ФАСАДУ

Проблема с гремящими, некачественно прикрепленными фасадными металлокакетами начались сразу после сдачи дома в эксплуатацию. Результатом ряда судебных заседаний, явилось заключение мирового соглашения сторон. По данному соглашению застройщик признает наличие строительных недостатков по монтажу фасада, принимает на себя обязательства по их устранению в срок до 30 ноября 2022 года:

- совместно с товариществом провести обследование фасада
- осуществить фиксацию и устранение строительных недостатков
- обеспечить сохранность ветрозащитного слоя и утеплителя
- осуществить демонтаж/монтаж кондиционеров при наличии
- самостоятельно утилизировать образовавшийся при выполнении работ мусор
- вести надлежащим образом документацию с предоставлением копий товариществу

Исполнение данного соглашения началось в 2021 году. Все вышеперечисленные работы застройщик осуществляет на безвозмездной основе для собственников квартир. С подрядной организацией был заключен трехсторонний договор на выполнение работ. Не все идет гладко, так в ходе выполнения работ уже сменилось несколько субподрядных организаций, исполнители работ отказывались от их выполнения, сворачивали производство, оставляя после себя строительный мусор и разбросанные материалы.

На текущий момент договоренности с подрядчиком восстановлены, работы выполняются в штатном режиме. Гарантия на выполненные работы составит не менее 60 месяцев (5 лет). Мы надеемся, что застройщик исполнит решение суда в срок и вопрос с фасадом будет окончательно исчерпан в 2022 году.

## ОТКРЫТИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Начисление взносов на капитальный ремонт началось в октябре 2021 года, спустя 5 лет с момента сдачи дома в эксплуатацию. Взносы на капитальный ремонт платятся на спец. счет, открытый товариществом на основании решения общего собрания.

По итогам года, сумма средств собранных на спец. счете составила 389 401,96 руб. Часть средств, а именно 787,41 руб. поступило от банка, в качестве начисления процентов по соглашению о неснижаемом остатке. Товарищество продолжит заключать подобные соглашения в будущем, сумма средств по которым будет только расти. Это стабильный, дополнительный источник средств на капитальный ремонт, не требующий от товарищества затрат или каких-либо обязательств.

Деньги на спец. счете будут в полной безопасности - по закону товарищество не имеет права распоряжаться ими без решения общего собрания о направлении данных средств на конкретные виды капитального ремонта. Собственники могут отслеживать объемы накопленных на спец. счете средств, будучи в уверенности, что все собранные деньги пойдут исключительно на капитальный ремонт их дома.

# ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

## ПЛАТЕЖНАЯ ДИСЦИПЛИНА СОБСТВЕННИКОВ

Несмотря на принимаемые усилия, платежная дисциплина собственников оставляет желать лучшего. Сумма задолженности остается высокой. Так, по состоянию на 31 декабря 2021 года, у собственников помещений задолженность перед ТСН составляет 4 044 808,33 руб., в том числе за капитальный ремонт общедомового имущества – 533 793,98 руб.

Для работы с должниками товарищество рассылает уведомления, заключает соглашения, начисляет пени на лицевые счета должников. В 2021 году было подано пятнадцать заявлений о выдаче судебного приказа на задолжавших собственников. Часть средств по полученным судебным приказам уже взыскана.

## НАЧИСЛЕНИЕ УСЛУГ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ ПО ОБЩЕДОМОВЫМ ПРИБОРАМ УЧЕТА

До 2021 года даже если ресурсоснабжающая организация выставяла товариществу значительное количество кубов воды за месяц, мы не могли перевыставить их населению из за действующих норм потребления, больше которых в месяц на ОДН начислять нельзя. На основании решения общего собрания летом 2021 года собственники дали отказ от применения норм потребления и проголосовали за начисление данных ресурсов по факту потребления, в полном объеме. Это привело к увеличению суммы начисляемой на ОДН в квитанциях жителей, но все средства до копейки были обоснованы показаниями общедомовых приборов учета, выставленными ресурсоснабжающими организациями актами и счетами.

Однако уже в 2022 году данное решение было пересмотрено государственной жилищной инспекцией, товариществу было предписано произвести перерасчет воды на ОДН с июня 2021 по февраль 2022 в пределах не превышающий установленный норматив потребления. Данный перерасчет включен в квитанции за март 2022 года. К сожалению жилищная инспекция не учла тот факт что товарищество является некоммерческой организацией, а также выполняет влажную уборку мест общего пользования в два раза чаще чем предусмотрено нормативами и государственным перечнем работ и услуг. Споры по данному вопросу продолжаются на государственном уровне. Мы продолжим следить за развитием ситуации.

## НАЛОГ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ УПРОЩЕННОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Долгое время в вопросах налогообложения товарищества на УСН могли полагаться только на статью 251 НК РФ. В 2021 году методику определения налогооблагаемой базы разъяснил Минфин России в своем письме от 16 марта 2021 г. № 03-03-07/18485. По сути - не облагаются налогом только средства собственников, поступившие за текущий и капитальный ремонты, все остальные собираемые средства включаются в базу при определении налога на прибыль.

## УДЕРЖАНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ НА ТЕКУЩЕМ УРОВНЕ ПРИ РОСТЕ ЦЕН

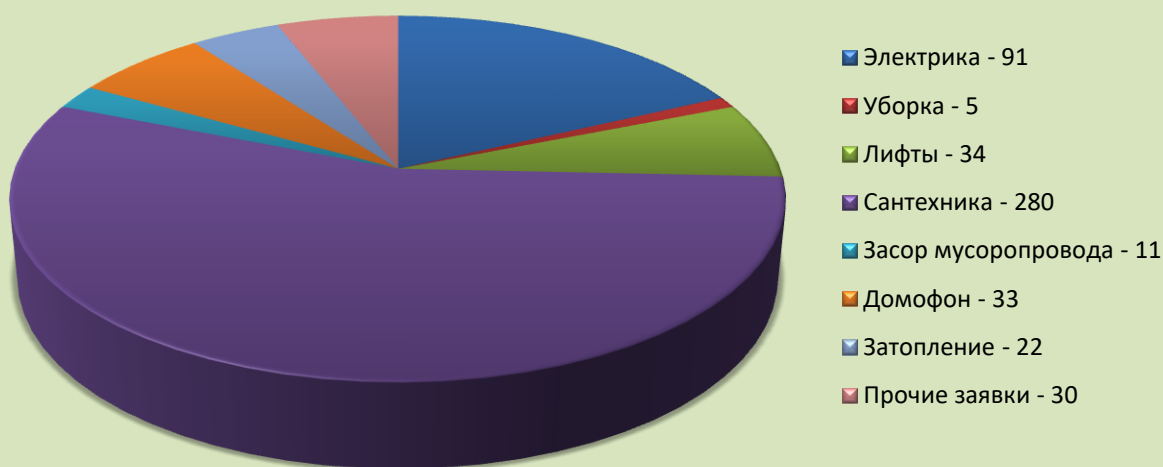
Общий размер платы за содержание и ремонт общего имущества остался неизменным с 2017 года. При этом за прошедшие годы существенно выросла стоимость покупных материалов. В настоящее время размер платы необходимо пересматривать, так дальнейший рост цен у поставщиков и подрядчиков приведет к невозможности выполнения ряда обязательных работ.

# СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

## ЗАЯВКИ И ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

Наш дом является сложным инженерно-техническим сооружением, в состав которого входит 4 вводно-распределительных устройства, 2 индивидуальных тепловых пункта, 12 теплообменников, 28 насосов, сотни подъездных дверей, километры труб и проводов, и многое другое. Для обеспечения исправного и безопасного функционирования всех систем трудится большое количество специалистов. Всего за прошлый год через диспетчерскую службу (по номеру 44-80-20) прошло 506 заявок.

### ВИДЫ ЗАЯВОК



**Помимо текущих и профилактических работ 2021 года можно выделить:**

#### Весна-лето

В первой половине 2021 года был завершен косметический ремонт первого этажа второго подъезда, по окончании ремонта на этаже установлены новые отопительные приборы. По предписанию ООО ИЦ «Лифт» проведен косметический ремонт машинного отделения второго подъезда. Обнаруженная неравномерная просадка канатов лифтового оборудования первого подъезда была ликвидирована путем замены пришедшего в негодность оборудования. Проведена диагностика и ремонт расходомера на водопроводном оборудовании дома, в связи с небалансом масс между подающим и обратным трубопроводами.

#### Осень-зима

Проведены работы по устранению провалов брусчатки во дворе дома. Начаты работы по укладке битой плитки в прилифтовых холлах, на этажах. Для удобства передвижения по подвалу, поверх ряда труб водоснабжения проложены металлические трапы. Произведена установка откосов домофонных дверей второго и третьего подъезда. Для восстановления нормальной связи с кабиной лифта выполнена замена изношенного лифтового кабеля в четвертом подъезде.



## СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Объем снега, вывезенного с придомовой территории в 2021 году, составил 2 316 кубометров. Специализированные подрядные организации собирали снежные массы и вывозили их на снежный полигон за чертой города. По утрам двор чистили дворники, обледеневшие тротуары посыпались мраморной крошкой. Общее время работы снегоуборочной техники составило 90 часов 15 минут.

Проведен большой объем работ по промывке фильтров водоснабжения. К сожалению, вода поставляемая городом не всегда соответствует стандартам качества, ввиду чего фильтры быстро забиваются с последующим падением водного давления в квартирах жителей. Для устранения данной проблемы также была произведена внеочередная химическая промывка пунктов теплообмена горячей воды.

Практически каждый рабочий день дворников-ассенизаторов начинается с прочистки ствола мусоропровода от засоров. Ежедневно люди пытаются втиснуть в дверцу мусоропровода крупногабаритный мусор, огромные пакеты, пуховики, коробки, букеты, гирлянды. Мы просим жителей дома отнестись к труду дворников с пониманием и уважением. Внутренний диаметр установленного мусоропровода составляет 400мм., он предназначен для бытового мусора объемом до 30 литров. Для беспрепятственного удаления мусора просим использовать 30 литровые мусорные пакеты. Пакеты большего объема и крупногабаритный мусор, не вмещающийся в дверцу мусоропровода, просим относить на контейнерную площадку с торца четвертого подъезда.



## РЕМОНТ В ТРЕТЬЕМ ПОДЪЕЗДЕ

Нельзя не согласиться, что состояние дома оказывает существенное влияние на качество жизни. Перешагивая порог подъезда, каждый из нас хочет открывать аккуратную металлическую дверь, видеть вокруг себя гладкие стены, исправные светильники, красивую напольную плитку и другие признаки благоустройства.

Для выполнения данного проекта вновь был привлечен ИП Охунов М.О., ранее оказывавший товариществу услуги по косметическому ремонту общего имущества. На первом этаже подъезда был произведен современный ремонт, включающий в себя:

- замена напольного покрытия на керамогранит
- установка дверей с прозрачным стеклом
- ремонт стен с облицовкой плиткой
- замена почтовых ящиков
- ремонт потолка
- замена освещения
- замена стеклопакета
- установка теплого пола в тамбурах
- увеличение количества камер на этаже
- установка новой системы контроля доступа

Товарищество постаралось выполнить качественный, долговечный ремонт. Выбор материала, в частности керамогранита, для облицовки стен и пола подъезда, обусловлен его износостойкостью, простотой в уходе и презентабельным внешним видом. Светлый оттенок плитки расширяет пространство, визуально увеличивая помещение. Мы надеемся, что жителям третьего подъезда понравился готовый ремонт.





## МЕРОПРИЯТИЯ И ПРАЗДНИКИ

Продолжая традицию, в декабре на футбольном поле была установлена искусственная ёлка высотой в четыре метра. Для елки был сооружен постамент, обернутый новогодним баннером. В качестве украшений в этом году были использованы игрушки, созданные маленькими жителями дома в 2019 году.

Предновогодним мероприятием стал конкурс детской открытки. Он был задуман и проведен мастером ТСН – Екатериной Владимировной. В конкурсе приняло участие 32 ребенка, каждому участнику достался новогодний приз. Благодарим всех участников конкурса за их работы.



# ПЛАНЫ НА ТЕКУЩИЙ ГОД

На 2022 год запланированы следующие мероприятия:

**1. Косметический ремонт на первом этаже четвертого подъезда:**

- косметический ремонт стен от входа до лифта
- заменой напольной плитки на керамогранит
- демонтаж средней двери
- заменой входных дверей
- замена светильников и т.д.

**2. Капитальный ремонт крыльца и пандуса второго подъезда.**

**3. Установка контейнерной площадки ТКО, с возможностью отдельного накопления.**

**4. Замена разбитой напольной плитки в местах общего пользования.**

**5. Локальный косметический ремонт в местах общего пользования.**

**6. Разрешение вопроса по кровле в судебном порядке.**

**7. Завершение работ по фасаду.**

**8. Подача заявки для получения статуса «Дом образцового содержания»**

За прошедшие пять лет, товариществу удалось существенно повысить уровень комфорта и безопасности проживания в доме. Силами товарищества устранено множество строительных недостатков, благодаря нашему объединению удалось добиться устранения дорогостоящих строительных недостатков по фасаду и, вероятно, кровли за счет застройщика. Своевременно выполняются ремонтные работы общедомового имущества, на текущий момент закончен современный косметический ремонт на первых этажах во всех четырех подъездах. Наше товарищество является примером грамотного управления домом, приносящего пользу всем жителям. Проводимые за эти годы работы и улучшения, такие как качественный ремонт первых этажей, развитая система видеонаблюдения, современная система контроля доступа в подъезды, существенно повысили себестоимость квартир собственников на рынке недвижимости. Мы не остановимся на достигнутом.

**В конце нашего отчета хотим поблагодарить всех жителей, своевременно оплачивающих за жилищные услуги. Товарищество осуществляет все происходящее в доме, благодаря Вашему вкладу.**

**Благодарим Вас!**

**С уважением,**

**Сотрудники и правление ТСН «ТСЖ Премьер»**





**ТСН «ТСЖ Премьер»**

**г. Нижневартовск, ул. Нововартовская, д. 5**

**Телефон: 8 (922) 255-65-38 | [www.premier-tsn.ru](http://www.premier-tsn.ru)**