

ГODOBOЙ OТЧЕТ
O ДEЯTEЛЬHOCTИ ПPAВЛEНИЯ
TOBAPИЩECTBA COБCTBEHHИKOB HEДBИЖИМОCTИ
“AЙBAЗOВKA”

г.Судак 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

- 1.Общая информация сведения ТСН"Айвазовка"
- 2.Общие сведения о составе правления ТСН"Айвазовка"
- 3.Работа правления ТСН"Айвазовка"
- 4.Отчет о выполнения годового плана мероприятий по предоставлению коммунальных услуг содержанию и ремонта общего имущества.
5. Работа с поставщиками коммунальных услуг
6. Делопроизводство и бухгалтерия
- 7.Работа с должниками ТСН"Айвазовка"
8. Работа по соблюдению прав и законных интересов собственников
9. Заключение

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЕ О СОСТАВЕ ТСН"АЙВАЗОВКА"

Товарищество собственников недвижимости "Айвазовка" является не коммерческой организацией объединением собственников помещения в многоквартирном доме. Созданное для совместного правления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивая владения, пользования, и в установленных в законодательстве пределах распоряжения общим имуществом, находящегося в собственности собственников помещений многоквартирного дома. Осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению, и приращиванию такого имущества. Предоставление коммунальных услуг лицам пользующимися помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижения целей управления МКД, либо на совместное использования имущества принадлежащих собственникам помещений .

В управления товарищества находятся два многоквартирных дома расположенных по адресу г.Судак, ул. Айвазовского дом 25-25а.

Общая площадь помещений 8988,9 м²

Почтовый адрес товарищества 298000 г.Судак, ул. Айвазовского дом 25, кв 55.

Адрес место нахождения 298000 г.Судак ул. Октябрьская дом 34 офис №9.

Адрес электронной почты ayvazovka25@mail.ru

Официальный сайт tsnayvazovka а также зарегистрированный на портале ГИСЖКХ о раскрытии информации о работе ТСН"Айвазовка"

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ

ПРАВЛЕНИЯ ТСН "АЙВАЗОВКА"

Правление избрано на общем собрании ТСН "Айвазовка" дата 07 сентября 2018г. протокол 2-25-18, 3-25А-18, в следующем составе:

- 1.Тычинский Владимир Федорович
- 2.Троицкий Сергей Павлович
- 3.Шиничева Ирина Валентиновна
- 4.Храмцов Андрей Витальевич
- 5.Моисеев Игорь Анатольевич
6. Ганихин Вячеслав Юрьевич

Правление в указанном составе было избрано из числа членов ТСН на 2 года в соотв. С ст.147 ЖК.РФ и пункта 16.5 устава ТСН "Айвазовка" с 07сентября 2018г.

Председателем правления ТСН "Айвазовка" по решению заседания членов правления (протокол №1-18 от 22.03.2018г.) избран Ильин В.Н. единогласно, согласно пункта Устава 17.1. сроком полномочий на два года.

ТСН "Айвазовка" было зарегистрировано: св-во о гос. Регистрации юр.лица 1149102181172 от 30.12.2014г.

Правления ТСН в праве принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД и компетенции общего собрания членов товарищества.

Полномочия Правления ТСН "Айвазовка" в составе в соответствии с уставом товарищества длятся в течении двухгодичного срока.

Ревизионная комиссии:

Избрание по решению общего собрания протокол от 07.07.2017г.№10/25-17, №11/25а-17

В составе:

- 1.Макаренко Раиса Григорьевна собственник кв№42 д.25
- 2.Кибиц Наталья Анатольевна собственник кв №54 д.25А

3. РАБОТА ПРАВЛЕНИЯ ТСН "АЙВАЗОВКА"

Заседание правления в период 2018-2019г (между годовыми общими собраниями членом ТСН) проводилось на регулярной основе по мере необходимости.

Решение принимались большинством голосов членом правления принимавших участие в заседании. По итогам осуждавшихся вопросов и принятых большинством голосов членом правления решений составом протоколы заседания правления.

При осуществлении своей деятельности 2018-2019г правления придерживалось положения устава ТСН "Айвазовка" и действующих законодательных актов РФ.

Председатель правления ТСН "Айвазовка" два раза в неделю ведет прием граждан по возникающим у них вопросам на регулярной основе и вечернее время по мере необходимости.

Заседания правления ТСН "Айвазовка" и прием граждан председатель ведет в офисе расположенном по адресу г.Судак ул. Октябрьска 34 офис №9

4. Отчет о выполнении годового плана мероприятий по предоставлению коммунальных услуг содержания и ремонту общего имущества.

Таблица №1

Перечень планируемых мероприятий, работ.	запланировано	выполнено
1 Фасад здания		
1.1 Уборка объявлений	ежемесячно	выполнено
1.2 Ремонт поверхности фасада	Раз в год	выполнено
2 Содержание входных групп подъездов и лестничных маршей		
2.1 Окраска входных дверей	октябрь	выполнено
2.2 Ремонт внутренней обшивки дверей	ноябрь	Частично произведена в 1,2,3,7,8 подъезд
2.3 Мытьё окон	октябрь	выполнено
2.4 Ремонт потолков в местах открытия окна и касания потолка	декабрь	Не выполнено недостаточно средств

2.5 Ремонт оконных блоков с установкой ручек на окна	октябрь	Не выполнено недостаточно средств
2.6 Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок .	ежемесячно	выполнено
3. Устранение неисправности электротехнических устройств		
3.1 Профилактические работы в электро - щитовых	Раз в год	выполнено
3.2 Замена плафонов освещения лестничных маршей в подъездах	декабрь	выполнено
3.3 Замена лампочек с энергосберегающих на светодиодные	По выходу из строя	выполнено
3.4 Протирка плафонов, замена сгоревших электроламп на освещение лестничных маршей и входных групп	Раз в год	выполнено
3.5 Замена электроламп уличного фонаря	По мере необходимости	Не было необходимости
4 Проверка дымвентканалов		
4.1 Перед отопительным сезоном	Сентябрь	выполнено
4.2 В конце отопительного сезона	май	выполнено
5 Водоснабжение		
5.1 Осмотр исправности набора емкости и насосного оборудования	еженедельно	выполнено
5.2 Прочистка фильтров грубой очистки на общедомового прибора учета	Март-октябрь	выполнено
5.3 Очистка резервуара питьевой воды и дезинфекция	март	Не выполнено недостаточно средств
5.4 Модернизация насосной установки бойспаса	октябрь	выполнено
5.5 Проверка общедомового водомера	декабрь	выполнено

5.6 Монтаж системы капельного полива	август	Не выполнено недостаточно средств
5.7 Утепление общедомового прибора учета и насосной в зимний период	ноябрь	выполнено
6 Водоотведение		
6.1 Осмотр прочистка, промывка наружной канализации	Октябрь	выполнено
6.2 Замена крышек смотровых и канализационных колодцев	Октябрь	выполнено
7 Благоустройство территории МКД		
7.1 Уборка и отчистка придомовой территории скашивания травы.	В летнее время	выполнено
7.2 Уборка снега с площадок входных групп, ступенек и тротуаров, скалывание наледи, посыпание смесью (соли и песка)	В зимнее время	выполнено
7.3 Окраска ограждений, детской площадки, бордюров, деревьев.	апрель-май	выполнено
7.4 Замена песка в песочнице	апрель октябрь	выполнено
7.5 Ремонт внутридворового бетонного покрытия	апрель	Выполнено
7.6 Нанесение разметки для парковки автомобилей	апрель-май	выполнено
8 Озеленение прилегающей территории и уход за зелёными насаждениями.		
8.1 Приобретение чернозёма для полисадников газонов	апрель	Не выполнено недостаточно средств
8.2 Приобретение. Посадка зелёных насаждений	март	выполнено
9.Административная работа		
9.1 Заключение договора с юристом	август	выполнено

9.2 Ведение претензионной работы с должниками	ежемесячно	выполнено
9.3 Использование личного транспорта для служебных командировок	ежемесячно	выполняется по мере необходимости
9.4 Организация и проведение , годового общих, внеочередных , собраний .	Согласно устава	выполняется

5. РАБОТА С ПОСТАВЩИКАМИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

ТСН "Айвазовка" имеет действующие договора на поставку коммунальных ресурсов со следующими организациями:

- Поставка электроэнергии (электроснабжение) Для эксплуатации общего имущества в рамках договора № 1080 от 05.06.2015г заключенный с ГУП Крым Энерго
- Отпуск питьевой воды (холодного водоснабжения) и прием сточных вод (водоотведения) в рамках договора с ГУП Вода Крыма № 185/15 от 10.07.2015г.
- Организация проведения периодических проверок дымвентканалов 2 раза в год согласно заключенного договора с ООО ДВК-1 г.Евпатория
- Организация проведения мероприятий по проверке герметичности системы газоснабжения и технического осмотра согласно плану мероприятий утвержденных ГУП Крым Газ сети на основании заключенного договора № 1-16/ ТО от 01.03.2016г.

Все расчёты с ресурсоснабжающими организациями производятся исключительно по фактическому потреблению ресурсов на основании данных общедомовых приборов учёта, которые ежемесячно своевременно подаются в ресурсоснабжающие организации. Отслеживание сроков подачи фактического потребления в ресурсоснабжающие организации предотвращает образование дополнительных расходов на оплату счетов ресурсоснабжающих организаций.

Платёжные требования ресурсоснабжающих организаций выставляются на расчетный счет ТСН в соответствии с законодательством, срок оплаты данных платёжного документа составляет 10 календарных дней, после чего начисляется пеня.

6. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО И БУХГАЛТЕРИЯ.

Делопроизводство ТСН ведётся непосредственно председателем и бухгалтером ТСН "Айвазовка".

В целях создания максимально благоприятных условий для оплаты собственниками обязательных платежей за содержание общего имущества и коммунальных услуг открыт расчётный счет в банке ЧБРР, а также транзитный счет в банке РНКБ для безналичного расчета зарплатных карт, а также пенсионных карт.

Расчёт происходит путем получения квитанции (счёт) на бумажном носителе с указанием всех реквизитов и оказываемых услуг предоставляемых ТСН "Айвазовка", с указанием задолженности, если есть таковая на момент получения квитанции (счёт). Квитанцию об оплате можно получить по электронной почте, сообщив показания прибора учета водоснабжения. В случае расхождения в начислениях (несвоевременная оплата, смена тарифа, некорректно составлен платёжный документ и т.д.) в бухгалтерии возможно заказать акт сверки взаиморасчетов за предыдущий период.

Оплата производится только по безналичному расчёту, путём внесения денежных средств на расчётный счёт товарищества.

Бухгалтером ТСН на регулярной основе начисляются страховые взносы и налоги, в соответствии в действующим законодательством подаются необходимые отчеты в налоговые и жилищные органы.

За отчетный период налоговыми органами не выявлено ни одного нарушения действующего законодательства.

Непосредственно в помещении ТСН оформляются все документы и производятся все действия необходимые для эффективной работы ТСН, также выдаются справки, акты взаиморасчетов, квитанции (счета на оплату), принимаются заявки, заявления, предложения и т.д. Приём собственников по личным вопросам в приёмные дни понедельник и четверг.

7. РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ.

Работа с должниками ведётся на регулярной основе. Обновлённые списки должников ежемесячно предоставляются бухгалтером председателю для ведения претензионной работы с должниками. Текущая задолженность в обязательном порядке отражается в квитанциях (счет) на оплату. На основании данных бухгалтерии ТСН "Айвазовка", собственники, имеющие задолженность по оплате ежемесячных платежей оповещаются о наличии задолженности по телефону, электронной почте, путем личного обращения председателя ТСН к должникам, а также рассылка уведомления по почте заказными письмами.

Правление ТСН "Айвазовка" принимает все возможные действия установленны законодательством РФ по понуждению неплательщиков к оплате долгов.

С первого августа всем собственникам помещений допустивших просрочку платежей более 3х месяцев, будет начисляется пеня.

Согласно п.14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и(или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Согласно пункта 7.2.1 Устава ТСН "Айвазовка", собственники независимо от членства в товариществе обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также имея расходы связанные с уставной деятельностью товарищества, установленные решением общего собрания членом товарищества.

Пункт 7.2.8 Устава ТСН "Айвазовка" не использование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены товарищества, не являются основание от освобождения собственником полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

Пункт 9.10 Устава ТСН "Айвазовка" товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения собственниками в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей, взносов и оплате иных общих расходов.

8. Работа по соблюдению прав и законных интересов собственников

1. Ведется активная переписка с Судакским РЭСом, в целях досудебно урегулировать спорные вопросы.
2. Гражданское дело №2-625/2016 по исковому заявлению Казмирука П.Ф. к ТСН "Айвазовка" о признании недействительным решения общего собрания собственников недвижимости в многоквартирных домах №25 и №25А. Приложение №1
3. Гражданское дело №2-206/208 по исковому заявлению Нечипоренко Т.Б. к ТСН "Айвазовка" о признании недействительным решения общего собрания собственников недвижимости в многоквартирных домах. Приложение №2