

ОТЧЕТ правления ТСН «ИТАЛИЯ.РУ» по итогам 2023 года

Правление Товарищества собственников недвижимости «ИТАЛИЯ.РУ» представляет, на утверждение общего собрания членов товарищества, Отчет о деятельности за 2023 год.

За период 2023 года ТСН «ИТАЛИЯ.РУ» (Товарищество, М/Р, ТСН) в рамках деятельности, осуществляющейся в соответствии с Уставом Товарищества, произвело следующие работы и выполнило следующие мероприятия:

Энергоснабжение м/района

Правление в течении всего периода оперативно взаимодействовало с руководством и исполнителями компании ООО «НГСК» по всем эксплуатационным вопросам и мероприятиям по профилактике внутренних сетей электроснабжения ТСН.

Правлением проведены оперативные работы по замене и установке 4х светодиодных ламп и отремонтирован 1 неисправный светильник «Пушкинский». Произведена замена (ремонт) 4-х и установлены 2-а прожектора общего (уличного) освещения. Заменены прожекторы на здании Правления.

Отремонтирован фотоэлемент датчика включения - выключения общего (уличного) освещения. В течение года проводились индивидуальные подключения по заявкам наших жителей к системе электроснабжения силами ООО «НГСК».

В течении отчетного года были отключения электроснабжения поселка, как плановые , так и аварийные. Вынужденные отключения происходили вне сетей системы энергоснабжения М/района.

Ни одно из отключений не связано с неисправностью сетей и оборудования ТСН «Италия.ру». Проведённый опрос (в т.ч. посредством чата) среди членов Товарищества по реализации проекта подключения второй линии электроснабжения микрорайона, в рамках расширения сети ООО «НГСК» - показал, что установить, утвердить целевой взнос и собрать необходимую сумму согласно предложенными условиям владельца сетей не возможно. Решение этого вопроса в рамках данного предложения отложено в связи с возможной передачи используемых микрорайоном сетей энергоснабжения в АО «РЭС».

Хочется отметить - благодаря руководству «Мочищенского сельсовета» при содействии Правления ТСН «Италия.ру» на основе наших добрых и конструктивных взаимоотношениях, реализован наш совместный (Солнечный, Ключевой, Италия) проект семилетней давности о системе дорожного освещения, дороги от Краснояровского шоссе до микрорайона «Армейский». В Добавление: Произведен ямочный ремонт в 2023 году, данной дороги, планируется восстановления всего дорожного полотна в этом году.

Водоснабжение м/района

Проведены профилактические работы по обслуживанию гидрантов и колодцев сети водоснабжения поселка. В зимний период обеспечен доступ ко всем пожарным гидрантам и колодцам. Инспекционные проверки сотрудниками МЧС по противопожарной безопасности прошли без замечаний. Выполнение работ по индивидуальным подключениям к водоводу Д.110, выполнялись службой эксплуатационной компании ООО «Энерго Инжиниринг» (новая управляющая компания, собственник сетей), но, уже традиционно, при совместной организации и под контролем Отдела технической эксплуатации ТСН «Италия.ру».

Производились отключения не связанные с неисправностями нашей системой водоснабжения (водоводы Д.110 и Д.225) все отключения плановые МУП «Горводоканал»

Газоснабжение м/района

В течении 2023 года по заявкам членов ТСН производилось подключение индивидуальных домов к сети газоснабжения Товарищества предприятием ООО «Техногаз»; Аварийных ситуаций на газопроводе низкого давления не происходило.

Производилось, разовое, плановое, отключение подачи газа ООО «Газпром Межрегионгаз Новосибирск», линии высокого давления для ежегодных профилактических мероприятий по обслуживанию.

Осуществили полную передачу газовых сетей высокого и низкого давления генерирующей (управляющей) организации, теперь все ремонтные и аварийные работы будут выполнять за счет генерирующей (управляющей) компании. На основании решения о передачи всех сетей, ранее переданы были сети водоснабжения и электроснабжения.

Обращаю, ваше ВНИМАНИЕ: проведение любых работ на магистрали низкого давления, тем более связанные с конструктивными изменениями, производятся, только специализированным предприятием, после полного согласования и утверждения изменений новым собственником газовых сетей.

**Эксплуатация и развитие внешней и внутренней инфраструктуры м/района.
Административная работа, взаимодействие с государственными структурами и
контролирующими органами.
Участие ТСН «ИТАЛИЯ.РУ» в жизнедеятельности Мочищенского сельсовета и
Новосибирского района.**

В течении всего года постоянно выполняются работы:

- по обслуживанию общественной территории: стрижка газонов, уборка (с последующим вывозом) мусора по всей территории общественной зоны и вдоль наружной стороны ограждения по Армейскому шоссе,
- удаление и утилизация аварийных деревьев и ликвидация последствий сильного ветра 28-35 м/сек.,
- по чистке ливневого водоотведения в местах установленного в прошлом году, оборудования по задержанию мусора, особенно после обильных дождей
- по обслуживанию участков дорог с асфальтовым покрытием (заделка трещин пластификатором, уборка от пролитого бетона, просыпанного щебня и т.д.).
- периодически проводилась обработка всех дорог агро-киллером от прорастания растительности, особенное внимание к дорогам с асфальтобетонным покрытием.

Оперативно восстанавливалась работоспособность шлагбаума вследствие наезда автотранспорта. Проведен капитальный ремонт оборудования въездной группы основного въезда.

Заменены неисправные пульты управления шлагбаумов.

Выполнены ряд мероприятий по обеспечению необходимых условий для работы охранного предприятия «Бюро охранных услуг АСН» (оборудован балок для работы сотрудников охраны вахтовым методом)

-выполнены ремонтные работы по подготовке помещения поста охраны к зимнему периоду; Устранились ошибки и сбои работы программного обеспечения считающего устройства «Esmart Авто-СКУД», обеспечивающее автоматическое открывание шлагбаума.

Выполнены ремонтные работы по восстановлению дорожек облицованных природным камнем. Проведены мероприятия по капитальной очистке ливневого водоотведения в местах особого скопления мусора и строй материалов.

При полном взаимодействии с членами Товарищества совместно обеспечили выполнение работ по асфальтированию 4-х участков дорожного полотна по улицам Галилео, Страдивари, общей площадью 3 316,72 кв. метров. Предусмотрена рассрочка для частных взносов (площадь 2 881 кв.м. на общую сумму 2 448 850 рублей) на асфальтирование .

Из них заасфальтированы зоны общего пользования (проулки, перекрёстки) площадью 458,72 кв. метров, оплата за данный объём выполненных работ производиться с расчётного счета Товарищества по договору подряда.

Благодаря пониманию со стороны подрядной организации, пришли к соглашению по рассрочке оплаты данного вида работ. Товарищество частично рассчиталось в 2023 году с подрядчиком, Оставшаяся задолженность должна быть оплачена в первом полугодии 2024 года.

Перед зимним периодом в рамках подготовки весеннего паводка проведены работы по подготовке к весеннему снеготаянию и водоотведению. Установлены щиты для предотвращения попадания

снега в бетонные лотки водоотведения в местах требующих наибольшего внимания при весеннем снеготаянии. Так же участвовали, уже традиционно, с нашими соседями ТСЖ «Солнечный» в выполнении работ по подготовке к снеготаянию и ликвидации паводка, последствий ливневых осадков. Так прошлой весной, во время экстремального паводка в ТСЖ «Солнечный» была безвозмездно передана автономная установка по откачке воды, подчеркиваю, частные пожертвования членов нашего Товарищества и Правления..

В зимний период дороги на территории **Товарищества** содержатся в надлежащем состоянии. В отчетном году производились все необходимые мероприятия по их очистке и частичному вывозу снега. А так же работы по расширению дорог от снега. Дорожная часть на въездной зоне посыпается антигололедным реагентом в соответствии с метеорологическими условиями.

Необходимо, еще раз напомнить: Уважаемые Члены Товарищества, категорически запрещается выносить снег с индивидуальных землевладений на проезжую часть, это создает большие неудобства для соседей и негативно отражается на эксплуатации дорожного полотна.

По погодным условиям и в соответствии с необходимым объемом восстановительных работ после снеготаяния, будут выполнены дорожные работы асфальтового покрытия и работы по уплотнению щебеночного слоя.

Весной дороги на некоторый период, традиционно будут закрыты для грузового транспорта, о чем будет оповещено посредством WhatsApp чата интернет-сообщений, объявления на сайте в разделе «Объявления общие» и информационным щитом на главном въезде в поселок.

Просьба заблаговременно завести крупнотоннажные и крупногабаритные грузы.

В течении отчетного периода велась последовательная работа по поддержанию и развитию охранного комплекса территории ТСН «Италия.ру». при взаимодействии с охранным предприятием «Бюро Охранных услуг АСН» и ФГУП «ОХРАНА».

В связи со сменой охранного предприятия, произошли некоторые изменения в структуре и регламенте профилактических мероприятий по обеспечению безопасности территории Микрорайона, но с сохранением практически всего существующего функционала. Проведены мероприятия для технического и бытового обеспечения необходимое для круглосуточной работы охранного предприятия.

Правление взаимодействует с руководством охранного предприятия и оперативно реагирует на недочеты и замечания членов ТСН в работе охраны. В дальнейшем по всем вопросам, предложениям, замечаниям связанных с работой охранного комплекса просьба обращаться в **Правление или к Руководству** охранного предприятия.

По прежнему на должном уровне организовано обеспечение и обслуживание, эксплуатации технических сооружений при тесном взаимодействии и контролем Отдела Технической Эксплуатацией ТСН с Генерирующими и Управляющими компаниями ООО «Техногаз», ООО «Энерго Инжиниринг» и ООО «НГСК» на которых лежит ответственность за инженерные сети жизнеобеспечения **Товарищества**.

Правление не перестаёт вести активную работу с несвоевременной оплатой членских взносов и оплату членских взносов в неполном объеме, в т.ч. и с вынесением судебных приказов, предсудебных претензий за отчётный период в этом формате было взыскано задолженности по членским взносам на общую сумму 45 000 рублей. В т.ч. штрафных санкций на сумму 22 498 рублей 75 копеек, из расчёта 2,5% за каждый день просрочки, участок №130 Лунева Л.И., участок №157 Лукашевич С.А. Поступление от судебных взысканий и судебных издержек за прошлые периоды составило 36 000 рублей.

В общем за отчетный период было выполнено работ по строительству, асфальтированию, обслуживанию и содержанию на сумму **6 972 701, 90 рублей**.

Эти **6 972 701, 90 рублей** освоены с учетом поступлений на общую сумму **7 179 300,00 рублей**:
- от сторонних организаций 136 000 рублей;
- членские взносы **6 893 801,25 рублей**;

Остаток денежных средств:

- в кассе на 31.12.2022 года 21 000 рублей;
- на расчётных счетах на 31.12.2022 года 660 905,25 рубля;

Это связано с необходимостью аккумулировать средства на конец года с учетом обязательных платежей на январь следующего года, учитывая низкое поступление денежных средств в этот период и существующей задолженности по членским взносам за предыдущие периоды.

По плану за 2023 год должны были собрать – 7 645 807, 15 руб., собрали **7 179 300,00** рублей.
Задолженность по членским ежемесячным взносам, с учетом прошлых периодов на конец 2023года составила **502 198,75** рублей.

На основании этих данных и сложившейся экономической обстановкой отсутствие исполнителей почти всех видов работ, непредсказуемый рост цен на материалы и услуги, реализация намеченных планов (исполнение сметы) и выполнению работ по развитию инфраструктуры (особенно в ограниченный летний строительный период) приходилось исходить из имеющихся оперативных возможностей, сложившихся обстоятельств и индивидуальных соглашений с подрядчиками.

О Планах работы на 2024 год

В предстоящем году, при полученной и уже имеющейся поддержки членов ТСН «Италия.ру», Правлением планируется продолжить дальнейшие работы по благоустройству и содержанию территорий общего пользования.

Продолжить обслуживание, ремонт ливневого водоотведения вдоль улиц **Товарищества** по границам территорий общего пользования.

Продолжить, совместно с ТСЖ «Солнечный», работы связанные с водоотведением, как талых вод, так и ливневых.

Продолжить работы по ремонту и строительству внутренних дорог поселка, в т.ч. асфальтирование дорожного полотна.

При тесном взаимодействии с эксплуатационными организациями обеспечить надежную эксплуатацию технических средств необходимых для полного и качественного обеспечения жизнедеятельности ТСН «Италия.ру».

Продолжить тесное взаимодействие с организациями участвующими в электроснабжении микрорайона и изыскать реальную возможность по реализации проекта «Второй линии энергообеспечения микрорайона».

Обеспечить по возможности максимально быстрое устранение неполадок технического оборудования и недочетов в административно-хозяйственной деятельности ТСН «Италия.ру».

Обеспечить максимально возможную безопасность на всей территории ТСН «Италия.ру», вести постоянную работу по профилактике вероятных правонарушений.

Обеспечить на должном уровне возможность благоприятного строительства и комфорtnого проживания на индивидуальных земельных участках.

Что, в общем – то, Правление при поддержки активных и созидательно настроенных членов нашего **Товарищества**, с поставленными задачами, успешно справляется и будет справляться.

С. Уважением,
Председатель Правления
ТСН «Италия.ру»

Каребо Д.Н.