

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПРАВЛЕНИЯ ТСН «РОЯЛ ПАРК»
ЗА 2021 ГОД**

Товарищество собственников недвижимости «Роял Парк» (ИНН 7813638314), создано для управления комплексом апартаментов, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект д.2 строения 1,2,4 (далее – «Комплекс апартаментов»). Площадь помещений, не входящих в состав общего имущества, составляет 28 656,20 кв.м., включая площадь паркинга – 3 539,30 кв.м. Сведения об изменении площади помещений в Комплексе апартаментов за 2021 год в распоряжении ТСН «Роял Парк» отсутствует.

В соответствии с уставом ТСН «Роял Парк», Правление ТСН «Роял Парк» (далее – «Правление») состоит из трех человек:

1. Шуленин Александр Михайлович,
2. Григоренко Виталий Сергеевич,
3. Иванов Сергей Валерьевич.

Председателем ТСН «Роял Парк» избран член Правления Шуленин Александр Михайлович.

Правление в указанном составе избрано с 25.10.2021 года. В полной мере Правление приступило к работе с 01.12.2021 после приема документации от предыдущего председателя Правления.

С 25.10.2021 года по 31.12.2021 года проведено одно заседание Правления (Протокол №2/21 от «15» декабря 2021 года). В ходе заседания присутствовали не менее половины от общего количества членов Правления. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Таким образом, в ходе заседания обеспечено наличие кворума для принятия решений по вопросам повестки собрания.

На повестке заседания обсуждались следующие вопросы:

1. Проработка способов снижения затрат на электроэнергию комплекса;
2. Проведение анализа тарифов УК «Сервис-Экспресс»;
3. Организация благоустройства прилегающей территории;
4. Внедрение систем капельного полива, орошения насаждений и газонов;
5. Проработка процедуры восстановления шлагбаума на въезде/выезде 1-го корпуса;
6. Проведение диагностики всех инженерных систем комплекса;
7. Проведение анализа и выявление дефектов, допущенных при строительстве.

Правлением было принято решение о сохранении действия договора с обслуживающей организацией УК «Сервис-Экспресс» и заключены договоры по направлениям деятельности ТСН «Роял Парк» в соответствии с полномочиями, определенными Уставом ТСН «Роял Парк».



ROYAL PARK

Товарищество собственников недвижимости

Официальный адрес электронной почты «royalparkspb@yandex.ru» используется Правлением при официальной переписке с любыми физическими и юридическими лицами, а также органами власти. Для получения заинтересованными лицами любой информации о деятельности Правления, они вправе обращаться также лично по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект д.2, стр.2, пом.159Н в часы работы ТСН «Роял Парк».

Остаток денежных средств на 31.12.2021 на расчетном счете ТСН «Роял Парк» №40703810903000000641открытом в Ф-Л СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» составляет - 7 561 108,43 рублей.

В соответствии с уставом ТСН «Роял Парк» и действующим законодательством Российской Федерации, Правление ТСН «Роял Парк» в 2021 году произвело необходимые меры и действия, направленные на реализацию решений собственников помещений в Комплексе апартаментов и членов ТСН «Роял Парк», надлежащее исполнение обязательств по управлению Комплексом апартаментов и обеспечение комфортной среды для собственников помещений в Комплексе апартаментов. Наряду с текущими вопросами, Правление определило перспективные направления в деятельности на будущие периоды:

1. Осуществление контроля за качеством работ/услуг на территории Комплекса апартаментов;
2. Организация благоустройства территории;
3. Контроль над выполнением Застройщиком гарантийных обязательств;
4. Организация претензионно-исковой работы по взысканию задолженности за обслуживание и коммунальные услуги;
5. Выполнение иных поручений общих собраний собственников помещений в Комплексе апартаментов и членов ТСН «Роял Парк».

В целях реализации поставленных планов, 14.01.2022 Правлением ТСН «Роял Парк» было проведено очередное заседание по обсуждению дополнительных вопросов:

1. Проработка вопроса формирования и использования резервного фонда для финансирования работ по текущему и капитальному ремонту;
2. Изменение структуры официального сайта ТСН «Роял Парк», организация размещения новостной ленты, отчетов о деятельности ТСН и обслуживающих организаций; документов, материалов о Комплексе и деятельности ТСН;
3. Проработка возможности дополнительного оснащения системы видеонаблюдения;
4. Определение периода проведения отчетного собрания членов ТСН и собственников помещений. Осуществление подготовительных мероприятий для их проведения.



ROYAL PARK

Товарищество собственников недвижимости

Правлением организованы и проведены следующие работы:

1. Проведен аудит инженерных систем комплекса, в том числе:
 - 7 ИТП (индивидуальных тепловых пунктов);
 - 6 водомерных узлов и систем очистки воды;
 - системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты);
 - системы энергоснабжения (7 ГРЩ);
 - системы пожаротушения в паркингах первого и второго корпуса;
 - системы диспетчеризации;
 - системы вентиляции паркинга;
 - системы работы скоростных ворот;
 - системы видеонаблюдения.

Ведется работа над устранением выявленных неисправностей.

2. На текущий момент ведется работа по заключению договоров аренды земельных участков, связанных с эксплуатацией нашего комплекса. Это позволит, в частности, на законных основаниях поставить стойку шлагбаума для комфортного въезда/выезда жителей первого корпуса. На этот период установлены бетонные полусферы на безымянном проезде к первому корпусу и на территории перед въездом на втором корпусе.
3. Налажено взаимодействие с Застройщиком по работе над устранением дефектов, допущенных при строительстве по гарантии.

Правлением фиксируются дефекты, составляются акты выявленных дефектов и нарушений, осуществляется контроль за их устранением.

4. Проведена модернизация сервера видеонаблюдения, обеспечена корректная обработка сигналов видеокамер.
5. Подготовлено техническое задание для организации системы автоматического полива газонов и зеленых насаждений комплекса. Получены коммерческие предложения от компаний занимающихся организацией систем автоматического полива. После утверждения на общем собрании организации системы автоматического полива, будет проведен выбор исполнителя на конкурсной основе.
6. Подготовлено техническое задание для дооснащения видеокамерами в коридорах (на каждом этаже) и в лифтах. Ведется сбор коммерческих предложений по дооснащению видеокамерами, для утверждения их на общем собрании и последующего выбора исполнителя на конкурсной основе.
7. Заказан проект улучшения территории комплекса и ландшафт дизайна, для его обсуждения и выбора одного из вариантов на общем собрании собственников помещений.

Финансовое состояние ТСН «Роял Парк»

По состоянию на 01.12.2021:

На расчетном счете ТСН «Роял Парк» находилось 5 087 050,99 рублей.

Задолженность собственников за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества, составляло 8 165 930,06 рублей.

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками 8 297 255,78 рублей, из них в том числе:

- 6 007 821,00 рублей перед ООО "УК "Сервис Экспресс" за комплексное обслуживание;
- 720 000 рублей перед ООО "ЧОО "СТАФ-СПБ" за услуги физической охраны комплекса;
- 780 153,63 рубля перед ООО "Славянская Сбытовая Компания" за электроэнергию;
- 789 281,15 рублей перед ООО «Теплоэнерго» за отопление и ГВС.

По состоянию на 31.03.2022:

На расчетном счете ТСН «Роял Парк» находится 5 078 426,27 рублей.

Задолженность собственников за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества, составляет 6 777 649,47 рублей.

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками 4 177 234,23 рублей, из них в том числе:

- 2 431 568,32 рублей перед ООО "УК "Сервис Экспресс" за комплексное обслуживание;
- 720 000 рублей перед ООО "ЧОО "СТАФ-СПБ" за услуги физической охраны комплекса;
- 815 500,92 рублей перед ООО "Славянская Сбытовая Компания" за электроэнергию.

Правлением разработан и внедрен механизм претензионно-исковой работы. Целью данного механизма является максимальная эффективность при взыскании задолженности за текущий ремонт, содержание общего имущества, а также за коммунальные услуги.

Правлением производится регулярный контроль за текущей деятельностью обслуживающей организации УК «Сервис-Экспресс» на территории Комплекса апартаментов с целью контроля за качеством и объемом оказываемых услуг. При выявлении недостатков в деятельности, они подлежат фиксации и последующему устранению либо производится уменьшение причитающегося обслуживающей организации УК «Сервис-Экспресс» вознаграждения за услуги ненадлежащего качества.

Правлением ТСН «Роял Парк» регулярно проводится оперативный анализ текущей финансово-хозяйственной деятельности, разрабатываются алгоритмы снижения текущих затрат при условии сохранения качества и объема услуг для собственников помещений в Комплексе апартаментов.

Правлением ТСН «Роял Парк» осуществляется непосредственное взаимодействие с собственниками помещений в Комплексе апартаментов, обрабатываются поступающие запросы и обращения, ведется деятельность по осуществлению регулярного информирования о текущей деятельности Правления ТСН «Роял Парк» и вопросах, возникающих в ходе управления Комплексом апартаментов.

Для соблюдения требований действующего законодательства и исполнения принятых на себя обязательств по заключенным договорам, ТСН «Роял Парк» осуществляет взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и предприятиями, ведет переписку с государственными органами и контрагентами по вопросам текущей финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Роял Парк».

ВЫВОДЫ:

В соответствии с уставом ТСН «Роял Парк» и действующим законодательством Российской Федерации, Правление ТСН «Роял Парк» в 2021 году произвело необходимые меры и действия, направленные на реализацию решений собственников помещений в Комплексе апартаментов и членов ТСН «Роял Парк», надлежащее исполнение обязательств по управлению Комплексом апартаментов и обеспечение комфортной среды для собственников помещений в Комплексе апартаментов. Наряду с текущими вопросами, возможно определить перспективные направления в деятельности Правления на будущие периоды: выполнение благоустройства территории, осуществление контроля за качеством работ/услуг на территории Комплекса апартаментов, осуществление претензионно-исковой работы с должниками, выполнение иных поручений общих собраний собственников помещений в Комплексе апартаментов и членов ТСН «Роял Парк».

Отчет о деятельности Правления ТСН «Роял Парк» охватывает отчетный период с 01.01.2021 года по 31.12.2021 года. Однако деятельность состава Правления, избранного на собрании (Протокол № 6 от 25.10.2021 г), ограничена периодом с 01.12.2021 года по 31.12.2021 года ввиду длительной процедуры по получению документов и сведений, необходимых для осуществления возложенных на вновь избранное Правление полномочий. Сведения о деятельности Правления за период с 01.01.2021 года по 30.11.2021 года включительно в распоряжении вновь избранного состава Правления отсутствует.

**Председатель Правления
ТСН «Роял Парк»**



А.М. Шуленин