

**Отчет правления и
Председателя правления
ТСН «Московский 57»
о проделанной работе
за 2021-2024 год.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Техническое обслуживание систем отопления, ГВС, ХВС, канализации.
2. Технический осмотр домов.
3. Система электроснабжения.
4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.
5. Газоснабжение.
6. Система вентиляции
7. Благоустройство территории и мест общего пользования
8. Санитарное содержание жилых домов и придомовой территории.
9. Предоставление жилищно-коммунальных услуг.
10. Организационно-административная работа. Договорная работа.
11. Претензионно-исковая работа. Работа с должниками.
12. Фонд капитального ремонта.
13. Содержание и ремонт жилья
14. Подготовка и проведение общего собрания собственников домов 57 к 1.
15. Информационная работа.
16. Заключение

Деятельность ТСН «Московский 57» к. 1 направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов ТСН «Московский 57». Основными задачами ТСН являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг. Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования ТСН.

В отчетный период за 2021-2024 гг. были проведены следующие работы:

1. Техническое обслуживание систем отопления, ГВС, ХВС, канализации.

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

В июле-августе производились подготовки системы отопления и ГВС к отопительному сезону: мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течей, разборка, осмотр и очистка компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях и задвижек; чистка запорной арматуры от накипи в доме 57 к.1.

В августе производились ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления.

Расходование денежных средств осуществлялось на основании заключенных договоров. На выполненные работы и оказанные услуги составлялись акты и подписывались с обеих сторон (заказчик, исполнитель). По расчетам с поставщиками услуг: водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроэнергия мест общего пользования, расчеты осуществлялись на 60 балансовом счете бухгалтерского учета. Оплата потребленных ресурсов осуществлялась на основании заключенных договоров. К договорам приложены тарифы на оказания услуг, утвержденные Комитетом по ценообразованию Московской области.

Выполненные работы, оказанные услуги подтверждены актами выполненных работ и счетами-фактурами.

1. АО «Мосэнергосбыт»: за 2021-2024 годы предъявлены счета на сумму 2 027 820 руб. 84 коп., оплачено 1 957 264 руб. 89 коп. Долг на 01.01.2025 г составил 70 555 руб. 19 коп. (счет Декабрь 2024 г.).

2. МУП "МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ" за водоотведение и поставку воды предъявлены счета на сумму 216 149 руб. 20 коп, оплачено 165 821 руб. 82 коп. Задолженность составила 50 327 руб. 46 коп. (счет Декабрь 2024 г)

3. АО «Мособлгаз»: Поставка природного газа - за отчетный период предъявлены счета на сумму 6 506 876 руб. 75 коп., оплачено 6 196 764 руб. 44 коп. Задолженность на 01.01.2025 г. составила 387 200 руб. 31 коп. (счет Декабрь 2024 г.) А также АО «Мособлгаз»: осуществляло транспортировку газа на сумму 54 029 руб. 55 коп. (договор по транспортировке расторгнут)

4. Техническое обслуживание, эксплуатацию и аварийное обслуживание лифтов осуществляли две компании 1. ООО «МИТОЛ» предъявлены счета на сумму 453 418 руб. 82 коп. Оплачено 405 696 руб. 79 коп. Задолженность на 01.01.2024 составила 47 722 руб. 03 коп. Договор расторгнут. и 2. ООО «МЕИТ СЕРВИС» предъявлены счета на сумму 842 024 руб. 80 коп.

5. ООО «ЗС»: техническое обслуживание котельной, включая материалы за отчетный период, предъявлены счета на сумму 1 294 550 руб. 81 коп. Оплачено 1 263 550 руб. 10 коп. Задолженность на 01.01.2024 составила 31 000 руб. 30 коп. (счет Декабря 2024 г.)

6. ТО оборудования узлов учета газа осуществляли две компании: АО «МОСОБЛГАЗ» за отчетный период сумма по договору составила 132 000 руб. (Договор закрыт) и ООО И-Технологии - выставлены счета на сумму 48 750 руб. Оплачено 32 500 руб. Задолженность 16 250 руб.

7. ИП Королев: ТО домофона и пожарной сигнализации за отчетный период произведено работ, включая монтажные работы на сумму 841 254 руб. Оплачено 786 804 руб. Задолженность на 01.01.2024 составляет 54 450 руб.

8. МФЦ: Оплата услуг паспортного стола составила 242 271 руб. 81 коп.

Всего задолженность поставщикам коммунальных услуг на 01.01.2025 г. составила 508 082 руб. 96 коп. Просроченной задолженности нет, вся задолженность текущего характера, подтверждена актами сверки взаимных расчетов на 01.01.2025 г.

Всего задолженность перед поставщиками (включая ресурсные организации) 01.01.2025г. составляет 665 396 руб. 69 коп.

2. Технический осмотр домов.

Ежегодно в апреле производились плановые обходы и технические осмотры дома (проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли, и придомовой территории) с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ. Осмотры оформлены Актами.

Ежегодно осенью производился комплекс работ (очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев) по подготовке кровли дома к осенне-зимнему периоду. Уборка и очистка тех.этажей и подвальных помещений проводилась в течение всего отчетного периода,

Ежегодно проводилась проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории, маркировка в подвале стояков отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии), снятие показаний, дата поверки, произведена замена индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС.

3. Система электроснабжения.

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования. Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Замена ламп освещения. Ежеквартальное снятие показаний общедомовых и бытовых приборов учета.

Мною направлено письмо в Мособлэнерго с просьбой о возможности подключения нашего дома ко второму источнику питания в случае аварийных ситуаций.

За отчетный период были закуплены энергосберегающие светильники на общую сумму 185 177 руб.

4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.

За отчетный период организацией ООО МОСКОВИЯ ЭКСПЕРТ» 3 раза произведено ежегодное техническое освидетельствование лифтов в доме 57 к 1 на сумму 82 590 руб. 78 коп. Дано положительное заключение о дальнейшей эксплуатации лифта до октября 2025 г.

В течение 3-х лет лифтовое оборудование приводилось в надлежащий вид практически ежемесячно., а также за этот период были выявлены и устранены случаи вандализма в отношении лифтов. Восстановительные работы по вышеназванным фактам были оплачены за счет средств на содержание общего имущества.

В связи с многократными нарушениями в работоспособности лифтов мной как председателем и правлением дома принято решение о капитальном ремонте лифтового хозяйства из фонда капитального ремонта, и прошу жителей дома поддержать данное решение.

Мною направлено письмо на завод -изготовитель лифтов на проведение технического заключения по лифтам и составления сметы для проведения кап. ремонта.

На составление тех. документации и проведения технической экспертизы лифтов необходимо заложить в смету 2025-2026 годов порядка 400 000 руб. Прошу общее собрание поддержать данную инициативу. В связи с этим возникает необходимость повышения тарифа на обслуживание лифтов.

5. Газоснабжение

В течение 3-х лет ТСН пытается передать ГРП, принадлежащий дому, на баланс Мособлгазу. Весь данный срок обслуживанием ГРП занималось ТСН за деньги, не вошедшие в тариф.

В трехлетний период в крышной котельной дома, помимо ТО, были произведены ремонтные работы на общую сумму 847 339 руб., были закуплены и установлены теплообменники, а также закуплены и установлены насосы.

В марте 2025 года правлением дома было принято решение поменять компанию по обслуживанию газовой котельной.

Новой компанией ООО «Марал» произведено плановое обслуживание газовой котельной на общую сумму 45 000 руб.

Для более качественного обслуживания и создания резервов оборудования и приобретения запасных частей для нашей котельной необходимо повышение тарифа на ГВС и отопление. А также правлением прорабатывается вопрос о возможности оплаты дорогостоящего оборудования котельной из средств на кап ремонта.

6. Система вентиляции и мусоропровод

В течение 3-х лет обслуживание вентиляции и маслопровода не проводилось.

В ближайшее время запланировано обследование внутриквартирных вентиляционных каналов и крышных ливневок. А также рассматривается вопрос о проверке работоспособности механизмов мусоропровода. Все работы проводятся согласно технической документации. Осуществляется подбор коммерческих предложений. Необходимо включить в тариф обслуживание вентиляционных каналов и крышных ливневок.

7. Благоустройство территории и мест общего пользования.

Еженедельно производились обходы МКД. По результатам производился ремонт доводчиков, ручек, пружин в доме.

Были окрашены: перила, решетки продухов, столбы дорожного ограждения, были сделаны выводы воды по периметру здания, а так же была закуплена уборочная техника.

В мае 2022 года силами жителей произвелась высадка кустарника кизильника вокруг дома, восстановлены поврежденные участки газона, локально восстановлена отмостка дома, уложена тротуарная плитка у 3-го подъезда дома 57 к 1.

Ежегодно в летние периоды производились работы по покосам и благоустройству газонов, а также на придомовой территории установлены лавочки и урны.

8. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.

Уборка подъездов – согласно графику уборки подъездов.

Уборка придомовой территории – согласно плану-графика уборки территории.

9. Предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Одной из основных задач ТСН, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, обеспечение работоспособности лифтов).

В течение 3-х лет неоднократно происходили засоры канализаций, приводившие к затоплению жилых и нежилых помещений, что в свою очередь привело к судебным тяжбам с последующим возмещением убытков со стороны ТСН.

Поэтому руководством ТСН принято решение для устранения последующих затоплений заказать проект для изменения конструкции канализации с дальнейшей реконструкцией канализации.

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ТСН заключены договора.

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится: Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Комитетом по ценам и тарифам Московской области - согласно Договорам с обслуживающими организациями. Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании собственников. Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

10. Организационно-административная работа. Договорная работа.

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. Организационная работа. Подготовка и проведения общих собраний. Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами. Подготовка документации и отчетов. Сдача отчетности в жилищную инспекцию по капремонту. Административная деятельность. Документооборот. Ведение Реестра собственников и членов ТСН.

По постановлению Правительства Московской области ТСН «Московский 57» заключило обязательный договор по вывозу ТКО с региональным оператором ООО «Сергиево-Посадский РО», так же был заключен договор с ООО «МосОблЕИРЦ» для проведения платежей за коммунальную услугу по вывозу отходов.

11. Претензионно-исковая работа. Работа с должниками

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников. Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников. Работа с должниками велась по следующим направлениям: Оповещение должников, отчет и график по задолженности периодически размещается на информационных досках в холлах подъездов, текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату.

Претензионная работа: Направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия. Информационная работа: регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы. Проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга. Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ.

На сегодняшний день общая задолженность по коммунальным услугам составляет **1 353 932 руб. 34 коп.**

12. Фонд капитального ремонта.

На сегодняшний день на специальном счете АО «АЛЬФА-БАНКА» на капитальный ремонт нашего дома собрано 19 358 227 руб. 33 коп., в т. ч. зачислен процент банка 457 845 руб. 04 коп., задолженность жителей по оплате капитального ремонта составляет **1 130 936 руб. 83 коп.**

Правление дома предлагает разместить данные денежные средства на депозит под проценты в АО «АЛЬФА-БАНКЕ».

13. Содержание и ремонт жилья.

За отчетный период с 01.11.2021 г. по 31.12.2024 г. оплачено собственниками на содержание общего имущества 22 555 654 руб. 57 коп.

По смете расходы на содержание и обслуживание общего имущества дома составили 23 182 461 руб. 00 коп. Недобрали сумму в 629 804 руб.43 коп.

Перечень фактических затрат расходов на обслуживание содержание и ремонт дома за отчетный период:

Статья затрат	Фактические затраты
Заработная плата административного персонала (с налоговыми отчислениями) Председатель, Секретарь, оператор 1с, юрист	5 718 988,00
Услуги гл. бухгалтера	762 000,00
Юридические услуги	538 065,00
Расходы на покупку программного обеспечения для организации обслуживания, создание сайта	440 626,00
Расходы на покупку оргтехники для организации работы бухгалтерии ТСН (комп., принтер) и мебель	17 603,00
Административные расходы (связь, почтовые, канцтовары, банковские расходы)	354 244,00
Расходы на обучение сотрудников	2 400,00
Услуги паспортного стола МФЦ	81 797,00
Техническое обслуживание котельной	1 286 900,00
Техническое обслуживание лифтов	939 018,00
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов и страхование	85 190,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	370 000,00
Техническое обслуживание домофонов	334 900,00
Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	446 354,00
Техническое обслуживание общедомового имущества (зарплаты сантехников, электрика, с налогами)	2 622 824,00
Санитарная уборка , уборка и содержание территории (зарплаты уборщиц и дворников с налогами)	1 350 268,00
Хозяйственные расходы (покупка инвентаря для уборки и моющих средств)	307 110,00
Плановый и внеплановый ремонт инженерных систем (разовые работы, материалы и оборудование, котельная, ГВХ, лифты, пожарка)	2 177 000,00
Текущий ремонт подъездов и технических помещений и благоустройства	3 884 493,00
Отчисления на непредвиденные текущие расходы (7% от сметы)	18 389,00
ИТОГО РАСХОДЫ (без учета коммунальных услуг и оплат на общедомовые нужды)	21 898 643,00

Правлением прорабатывается вопрос заключения договора на санитарную обработку общедомовых помещений

Согласно Актов проверки дома готовности домов к отопительным периодам. проводились промывки и опрессовки системы отопления с помощью специального оборудования (компрессора) гидropневматическим способом холодной водой из системы холодного водоснабжения.

14. Подготовка и проведение общего собрания собственников.

В 2021 г. было проведено 4 заседания правления, о чем свидетельствуют составленные протоколы № 1 от 07.10.2021 г., № 1-1 от 08.10.2021 г., № 2 от 08.10.2021 г., № 3 от 17.12.2021 г.

В 2024 году было инициировано общее собрание собственников помещений в МКД по вопросам видеонаблюдения, использования мест общего пользования, размещения свободных денежных средств фонда капитального ремонта, находящихся на специальном счете ТСН «Московский 57», на депозит банка. Собрание не собрало необходимого кворума.

15. Информационная работа.

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСН. Регулярно на информационных стендах, расположенных в холлах подъездов, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСН, также размещалась информация на сайте ТСН moskovskiy57.ru. В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. интернет-порталах согласно законодательству. Обязательные сайты для ежемесячного размещения информации о деятельности ТСН размещены на сайтах: АИС ГЖИ www.gzhi.com, ЕИАС ЖКХ www.dom.mosreg.ru, ГИС ЖКХ: www.dom.gosuslugi.ru.

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За прошедшие 2021-2024 года проделана большая работа:

- произведено благоустройство территории;
- на 70% заменено освещения на диодное в МОП;
- произведены все плановые работы по обслуживанию МКД.

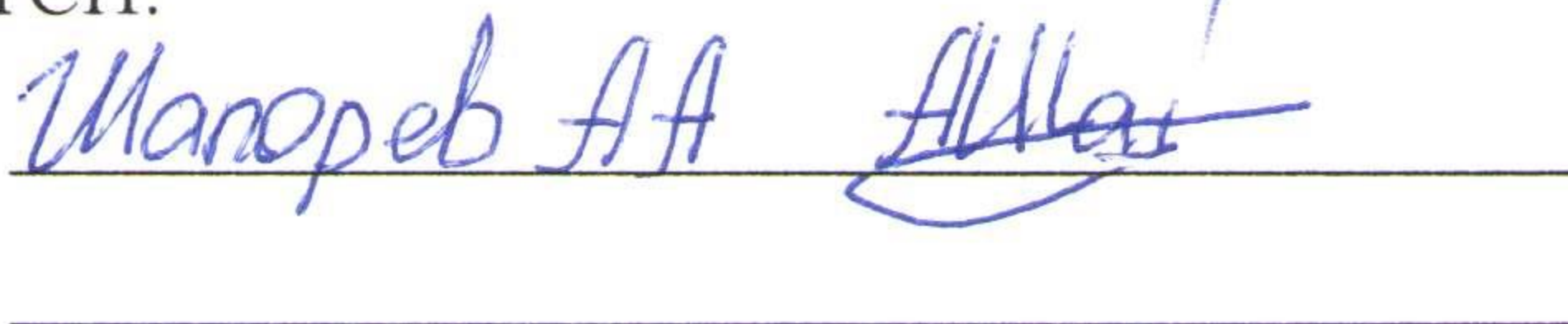
Активность и ответственность всех живущих в наших домах – залог дальнейшей успешной работы ТСН. Только так будут решаться самые сложные проблемы.

Председатель Правления
ТСН «Московский 57»



Л.В. Арсеньева

Члены Правления ТСН:



Ознакомлен:

Ревизор ТСН «Московский 57» корп. 1



А.Б. Внуков