

ОТЧЕТ

Председателя

ТСН «А. Кесаева, 18А»

о проделанной

работе

за 2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Техническое обслуживание
 - 1.1. Технический осмотр дома
 - 1.2. Обслуживание системы холодного водоснабжения
 - 1.3. Система электроснабжения
 - 1.4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства
 - 1.5. Обслуживание систем вентиляции
 - 1.6. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности
 2. Текущий ремонт
 3. Дополнительные работы
 4. Благоустройство территории
 5. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории
 6. Предоставление жилищно-коммунальных услуг
 7. Организационно-административная работа
 8. Претензионно-исковая работа
 9. Информационная работа
 10. Проверки контролирующих органов
 11. Работа по наполнению бюджета
- Заключение

Деятельность ТСН «А. Кесаева, 18А» направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов ТСН «А. Кесаева, 18А». 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 2017 год были проведены следующие работы:

1. Техническое обслуживание

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ. Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры. Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

1.1. Технический осмотр дома

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории.

Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, газ, электроэнергия) /снятие показаний, дата поверки (произведена Замена). Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС.

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весеннее-летний и осеннее-зимний период проводились согласно графика.

1.2. Обслуживание системы холодного водоснабжения

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), устранение неисправностей

1.3. Система электроснабжения

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования.

Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения.

Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов.

Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения.

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных.

Замена ламп освещения (люминесцентные светильники) на светодиодные лампы.

Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков

1.4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства

Освидетельствование лифтов.

Страхование ответственности.

1.5. Обслуживание систем вентиляции

Проверка вентканалов (3 раза в год).

Обследование систем вентиляции

1.6. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Оптимизация расходов энергоресурсов на уровне ТСН — это в первую очередь ресурсосбережение. Надо также учитывать, что в доле затрат на оплату коммунальных услуг каждого конкретного собственника есть еще одна, весьма ощутимая часть — общедомовые затраты, и их сокращение является прямой задачей ТСН.

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в ТСН «А. Кесаева, 18А» за отчетный период выполнен комплекс мероприятий по энергосбережению.

Электроснабжение

Снижение электропотребления особенно актуально в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию. Выполнен энергоаудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электрокоммуникациям.

Для снижения затрат по энергоснабжению мест общего пользования:

на этажах, а так же в фойе подъезда люминесцентные лампы заменены на энергоэффективные светодиодные лампы, на некоторых этажах подъезда отремонтированы датчики движения.

В результате проведенных мероприятий снизился уровень оплаты ОДН по электроэнергии в местах общего пользования (МОП).

Произведена Замена/Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС за счет средств собственников.

В доме установлен новый общедомовой прибор учета ХВС.

2. Текущий ремонт

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия.

Ремонт кровли:

Герметизация швов сливных воронок-ливневок – 2 шт.

Герметизация стыков воздуховода и крыши – 2 шт.

Герметизация швов рулонного покрытия кровли – 6 м²

Водопровод:

Ремонт участка (колодец) трубопровода ХВС с заменой водосчетчика D =20 мм – 1 шт.

Покраска и утепление трубопровода – 8 п.м.

Внутридомовой ремонт:

Утепление входной двери, а так же проклейка дополнительным утеплителем окон лестничных пролетов.

Установка зеркала в лифтовой кабине.

Установка новой металлической двери в элетрощитовую.

Установка светодиодных ламп на этажах и в фойе подъезда – 29 шт.

Замена испорченных фрагментов подвесного потолка – 30 шт

Пожарная безопасность:

Установлены на этажах дома углекислотные огнетушители ОУ-2 – 6шт.

3. Дополнительные работы

Оборудование мусорокамеры жилого дома.

Установка поливочного шланга..

Утепление квартирных стояков ХВС.

Покраска двери мусорокамеры.

Установка доски объявления в фойе подъезда.

Создан информационно-справочный сайт ТСН

4. Благоустройство территории

В весеннее-летний период были выполнены следующие работы по договорам подряда и силами жителей жилого дома.

Придомовая территория:

Высажены растения и цветы на клумбах и придомовой территории – более 70 шт

Завезена земля на одну клумбу – 13 мешков

Вывоз мусора – 3 машины

Покос сухостоя – 8 соток

Приобретена урна (установлена у входа в подъезд) – 1 шт.

5. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

Жилой дом:

Дезинфекция помещений ТСН (мусорокамера) – весна

Очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев – весна, осень

Уборка подъезда – согласно Плану-графика уборки подъездов

Придомовая территория:

Уборка придомовой территории – согласно Плану-графика уборки территории.

Вывоз мусора (ТБО) производится по договору с подрядной организацией

6. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

Одной из основных задач ТСЖ, как организации, является – бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами. (тепло, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов)

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ТСН заключены договоры. С компанией ООО «Севэнергосбыт» по прежнему ведутся переговоры для заключения договора. В ООО «Севэнергосбыт» был предоставлен весь необходимый пакет документов, ведется работа по переводу жилого дома из статуса «СТРОЙКА» в статус «ЖИЛОЙ ДОМ», что позволит заключить договор на электроснабжение между ТСН и Севэлектросбыт. О подписании данного договора будет сообщено дополнительно на сайте ТСН.

Перечень организаций можно посмотреть на сайте ТСН «А. Кесаева, 18А» в разделе «ИНФОРМАЦИЯ»

Тарифы ТСН «А. Кесаева, 18А» на сайте ТСН «А. Кесаева, 18А» в разделе «ОПЛАТА УСЛУГ»

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Правительством г. Севастополя

Жилищные услуги - согласно Договорам с обслуживающими организациями

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

7. Организационно-административная работа

Договорная работа

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями

Организационная работа

Подготовка и проведение отчетно-выборного собрания

Ревизия заключенных ранее договоров и оборудования провайдеров, размещенного на техническом этаже жилого дома

Оборудование провайдеров идентифицировано (промаркировано)

Оплата потребленной электроэнергии производится согласно показаниям счетчиков

Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами

Подготовка документации и отчетов

Сдача отчетов (водоканал, энергосбыт)

Административная деятельность

Обучение (председатель) по пожарной безопасности

Посещение семинаров для руководителей ТСЖ

Документооборот

Восстановление документов на МКД, которые были утеряны УК «ЮГЖИЛСЕРВИС» (кадастровые документы)

Ведение Реестра собственников и членов ТСЖ

Ведение реестра зарегистрированных жильцов

Разработаны следующие документы:

Должностные инструкции сотрудников ТСЖ

Правила и Положение о Пожарной безопасности

Декларация Пожарной безопасности ТСЖ

Паспортный стол

Выдача справок, анкет для паспортного стола, ведение карточек регистрации и поквартирных карточек

8. Претензионно-исковая работа

Арбитражный суд

Потребительский кооператив «Гаражно-строительный кооператив «Ливадия» обратился в Арбитражный суд города Севастополя с иском к Управлению государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), в котором просит суд устранить препятствие в пользовании земельным участком, расположенным по адресу: город Севастополь, просп. Окт. Революции, 32 путём исправления кадастровой ошибки в сведениях и отмене постановления на кадастровый учёт здания – многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Севастополь, ул. Кесаева, 18а.

Определением суда от 11.01.2017 исковое заявление было принято судом, назначено предварительное судебное заседание.

Было проведено три судебных заседания, на которые был вызван председатель правления ТСН «А. Кесаева, 18А» в качестве соответчика по делу № А84-20-2017.

О данном судебном процессе, а так же о решении суда можно ознакомиться на сайте ТСН «А. Кесаева, 18А» 18a.reformagkh.ru в разделе «ИНФОРМАЦИЯ»

Работа с должниками

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ТСН.

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

Оповещение должников:

Отчет и график по задолженности периодически размещается на информационных досках в фойе подъезда и на сайте ТСН. 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

Начисление пени за просрочку платежей

Вся работа проводилась без обращения в судебные инстанции

9. Информационная работа

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСН «А. Кесаева, 18А». Регулярно на информационной доске, расположенной в фойе подъезда, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСН.

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД создан сайт ТСН «А. Кесаева, 18А» 18a.reformagkh.ru, на котором размещается информация о текущей деятельности ТСН, отчетная информация о деятельности ТСН, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

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 размещения/

Информация о деятельности ТСН размещена на сайтах:

Реформа ЖКХ www.reformagkh.ru

ГИС ЖКХ: www.dom.gosuslugi.ru

Начата работа по подготовке и размещению информации

11. Работа по наполнению бюджета

11.1. Была заключен договор с интернет-провайдерами на размещение оборудования в доме. Оплата потребляемой электроэнергии производится по договору и не входит в стоимость ОДН для жителей.

11.2. В течение всего года велась работа с должниками.

Общая задолженность собственников помещений составляла:

на 01 января 2018 года 15766,80 руб. (платежи за декабрь не входят)

11.3. Отчет о финансовой деятельности ТСН за 2017 г. (платежи за декабрь не входят) на 01 января 2017 остаток на расчетном счету ТСН составил 14 руб.

№ п/п	Наименование статей	Отчетный период	
		начислено	Получено фактически
1	2	3	4
	ДОХОДЫ:		
1.	Платежи и взносы собственников за жилое помещение, всего		
	в том числе:		
	1.1. содержание, текущий ремонт	463396,22	460365,14

	1.2. членские взносы	24000,00	23400,00
2.	прочие целевые поступления (аренда)		1650,00
3.	прочие операционные доходы (возврат)		9767,72
4.	ВСЕГО ДОХОДОВ: (сумма стр.1,3,4,5)	487396,22	495182,86
	РАСХОДЫ:		
5.	Управление, всего:		280303,08
5.1.	Оплата труда		183562,72
5.2.	Страховые взносы, НДФЛ		79825,36
5.3.	Банковская комиссия		9541,70
5.4.	Канцелярские расходы		7373,30
6.	Содержание, текущий ремонт, всего:		206554,35
6.1.	Ресурсосодержащие компании		111630,70
	В том числе:		
6.1.1.	Водоканал		73902,74
6.1.2.	Вывоз ТБО		10385,45
6.1.3.	Севлифтсервис		27342,51
6.2.	Услуги сторонних организаций		94923,65
	в том числе:		
6.2.1.	Страхование, освидетельствование лифта		8000,00
6.2.2.	Дымоventилиационные работы		3600,00
6.2.3.	Услуги сторонних организаций		31950,00
6.3.	Закупка оборудования		51373,65
7.	Капитальный ремонт, всего:		-----
7.1.	в том числе за счет бюджета		-----
8.	ИТОГО РАСХОДОВ: (сумма стр.5,6)		486857,43
13.	РЕЗУЛЬТАТ (+ прибыль, - убыток)		8325,43

Справочно:

Потребление ресурсов	Единица измерения	Показания	
		план	факт
Водоснабжение, водоотведение	куб.м	1345	1345
договор от 21.04.2017г. № 11694	тыс.руб.	73902,74	73902,74
Электроснабжение	кВт.час		
договор от _____ № _____	тыс.руб.		
Вывоз твердых бытовых отходов	куб.м	31,2	31,2
договор от 19.01.2017г. № 8-03/3417	тыс.руб.	10385,45	10385,45

На 01 января 2018 остаток на расчетном счету ТСН составил 8339,43 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За прошедший 2017 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед ТСН задач, была поддержка жителей дома и Правления ТСН.

Не стоит забывать, что мы взяли дом в свои руки и все делаем для себя сами.

Мы – собственники, обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав.

Активность и ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего ТСН.

Ходим на собрания, принимаем активное участие в обсуждении и принятии решений по разным вопросам.

Только так будут учтены ваши интересы!

Только так будут решаться даже самые «непослушные» проблемы!

**Председатель Правления
ТСН «А. Кесаева, 18А»**

Степанов Петр