

ОТЧЕТ

Управляющего
ТСН «Строитель-2»
о проделанной
работе
за 2018 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 «Строитель-2» направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов ТСН «Строитель-2». 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 2018 год, а именно с апреля по декабрь, 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.

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в 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, замена неисправных.

Замена ламп освещения (лампы накаливания) на светодиодные лампы.

1.4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства

Освидетельствование лифтов.

Страхование ответственности.

Модернизация лифтового хозяйства.

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 «Строитель-2» 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 подъездах лампы накаливания заменены на энергоэффективные светодиодные светильники, установлены датчики движения на всех этажах подъездов № 1, 2, 3 а так же на подходах к подъезду в доме 38 и в доме 42 - 1, 2, 3, 4, 6 подъезды.

Восстановлено около 150 метров проводов.

В результате проведенных мероприятий при установке общедомовых счетчиков должен снизиться уровень оплаты ОДН по электроэнергии в местах общего пользования (МОП). На данном этапе уменьшилось напряжение на электропроводку в электрощитовых (провода перестали греться). Закуплены приборы учета общедомовой энергии на 38 дом и комплектующие к ним.

Система отопления:

Заменено порядка 15 шаровых кранов на стояках отопления, выполнены ремонтные работы по предотвращению протекания труб (свищи). Закуплены часть труб для замены канализации в подвалах 38 дома, а также приобретены трубы и комплектующие для частичной замены стояков отопления в 42 доме. Штатному сантехнику приобретены: набор инструмента, паяльник для труб, дрель.

Составлен план ремонта отопительных и водоснабжающих систем дома на 2019 год.

Также за истекший период было прочищено более 70 метров канализационных труб с привлечением сторонних организаций.

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 и фасада:

Герметизация швов и реставрация фасадных плит:

42 дом – 20 панелей; 38 дом – 19,4м²

Водопровод:

Замена запорной арматуры стояков холодного водоснабжения (краны) – 15 шт.

Внутридомовой ремонт:

Установка новых почтовых ящиков: дом 38 – на 40 квартир; дом 42 – на 60 квартир;

Установка новых мусорных клапанов: дом 38 – 10 шт.;

Установка информационных досок объявлений – 5 шт.;

Установка светодиодных светильников – 72 шт., датчиков движения на этажах и около подъезда – 72 шт.;

Обновление подъездных дверей (снятие старой краски, обработка спец.составами, покраска): дом 38 – 6 шт.; дом 42 – 3 шт.;

Установка новых металлических дверей в мусорокамеры: дом 38 – 3 шт.;

Установка информационных табличек на подъезды: дом 38 – 6 шт.;

Пожарная безопасность:

Составлен план оснащения электрощитовых средствами пожаротушения

3. Дополнительные работы

Закупка уборочного инвентаря.

Разобрана документация ТСН с 2014 г. по 2018 гг.

4. Благоустройство территории

Осенью 2018 года осуществлена санитарная подрезка (выборочно) деревьев и кустарников, покос травы на придомовой территории. Составлен план работ на 2019 год.

5. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

Жилой дом:

Мойка мусорокамер – 17 шт., прочистка сливных трапов в мусорокамерах.

Уборка подъезда дом 38 – 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 ТСН, 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.

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 имеется:

ООО «Севастопольлифтсервис» - **204 600 руб.**

7. Организационно-административная работа

Договорная работа:

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями

Организационная работа

Подготовка к проведению отчетно-выборного собрания

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

Оборудование провайдеров идентифицировано.

Оплата потребленной электроэнергии производится согласно норме.

Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами

Подготовка документации и отчетов

Сдача отчетов (севэнергосбыт, теплоэнерго)

Административная деятельность

Посещение семинаров для руководителей ТСН

Документооборот и бухгалтерский отчет:

Разбор документации ТСН и приведение ее в надлежащий вид

Ведение Реестра собственников и членов ТСН

Ведение реестра зарегистрированных жильцов

Отчетность по страховым взносам

Перерасчет страховых взносов

Поданы заявления в ФНС на возврат излишне уплаченных налогов на сумму **68 322,64 руб.** за 2018г. Денежные средства в полном объеме возвращены на счет ТСН «Строитель-2».

Подготовлены документы на возврат излишне уплаченных налогов на сумму **125 000 руб.** за 2017 год.

Разработаны следующие документы:

Должностные инструкции сотрудников ТСН

Журналы приказов, входящий и исходящий корреспонденции

Приведены в соответствии с ТК РФ кадровые документы

8. Претензионно-исковая работа

Работа с должниками

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

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 подъезда. 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

С некоторыми должниками имеется договоренность о плановом погашении задолженностей.

Задолженность по ЖКУ с 05 мая 2018 г. по 31 декабрь 2018 г. сократилась с 935 738,07 руб. до 543 841,12 рублей на 391 896 рублей 88 копеек.

9. Информационная работа

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСН «Строитель-2». Регулярно на информационных досках, расположенных в подъездах, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСН.

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД началась работа по созданию сайта ТСН «Строитель-2» medic.reformagkh.ru, на котором будет размещаться 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.

11.2. В течение всего года велась работа с должниками.

11.3. За период с 01 января 2018 по 01 июля 2018 – среднемесячное поступление платежей составило: 343 518 рублей. За период с 01 июля 2018 по 31 декабря 2018 – среднемесячное поступление платежей составило: 476 787 рублей. В среднем оплата на ЖКУ увеличилась на 133 268 рублей.

11.4. Отчет о финансовой деятельности ТСН за 2018 г. (платежи по ЖКУ за декабрь не входят) на 01 января 2018 остаток на расчетном счету ТСН составил 43455.58 руб.

№ п/п	Наименование статей	Отчетный период	
		начислено	Получено фактически
1	2	3	4
	ДОХОДЫ:		
1.	Платежи и взносы собственников за жилое помещение, всего		4713810.35
	в том числе:		
	1.1. содержание, текущий ремонт		4713810.35
	1.2. членские взносы		
2.	прочие целевые поступления (аренда)		27474.00
3.	прочие операционные доходы (возврат)		180555.74
4.	ВСЕГО ДОХОДОВ: (сумма стр.1,3,4,5)		4921840.09
	РАСХОДЫ:		
5.	Управление, всего:		1927316,19
5.1.	Оплата труда		1316005.80
5.2.	Страховые взносы, НДФЛ		551805.84
5.3.	Банковская комиссия		27971.94
5.4.	Канцелярские расходы		21885.61
5.5.	Возврат ошибочно принятых платежей		9647,00
6.	Содержание, текущий ремонт, всего:		2923659.77
6.1.	Ресурсосодержащие компании		1716851.94
	В том числе:		
6.1.1.	Водоканал		16724.66
6.1.2.	Вывоз ТБО		341702.40
6.1.3.	Севлифтсервис		863237.99
6.1.4.	Севэнергосбыт		495186.89
6.2.	Услуги сторонних организаций		1209807.83
	в том числе:		
6.2.1.	Страхование, освидетельствование лифта		16691.32
6.2.2.	Дымовентиляционные работы		205698.40
6.2.3.	Услуги сторонних организаций		625655.70
6.3.	Закупка оборудования		361762.41
7.	Капитальный ремонт, всего:		-----
7.1.	в том числе за счет бюджета		-----
8.	ИТОГО РАСХОДОВ: (сумма стр.5,6)		4853975.96
13.	РЕЗУЛЬТАТ (+ прибыль, - убыток)		67864.13

Справочно:

Потребление ресурсов	Единица измерения	Показания	
		план	факт

Водоснабжение, водоотведение	куб.м	279	279
<i>договор от 23.01.2017г. №11717</i>	тыс.руб.	16724.66	16724.66
Электроснабжение	кВт.час	135 297	135 297
<i>договор от 10.01.2017 4№3306117</i>	тыс.руб.	495186.89	495186.89
Вывоз твердых бытовых отходов	куб.м	1035	1035
<i>договор от 24.11.2017г. № 22/л/д</i>	тыс.руб.	341702.40	341702.40

На 01 января 2019 остаток на расчетном счету ТСН составил 111319.71 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За прошедший 2018 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!

**Управляющий
ТСН «Строитель-2»**

**Степанов Петр
Вячеславович**