

ОТЧЕТ правления ТСН «Космонавтов 44»
ежегодному общему собранию членов ТСН о выполнении Сметы доходов и расходов и
Годового плана работ по содержанию и ремонту общедомового имущества за 2019 год.

С мая 2018 года правление ТСН «Космонавтов 44» работало в составе: Куртаева С.Б. (председатель правления), Автономовой Е.Н., Муратова А.Р., Марихина Ф.Б., Гвардейцева И.А. Викторова С.А. и Гойхман М.Ю. Все решения по управлению домом принимались правлением ТСН путем совместного обсуждения и согласования в рамках полномочий, установленных Уставом ТСН.

За отчетный период правление выполняло возложенные на него Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСН и Общими собраниями собственников МКЖД и собраниями членов ТСН обязанности. Все основные решения по текущим и перспективным вопросам жизни и деятельности ТСН принимались правлением, также им принимались решения по неотложным вопросам и определялись задачи по выполнению плановых работ, предусмотренных Сметой и Уставом ТСН.

В целом все возложенные на правление задачи в отчетном периоде решены, по итогам 2019 года ТСН долгов перед поставщиками коммунальных услуг, перед бюджетом и внебюджетными фондами, а также перед иными контрагентами не имеет. Перечисления в Региональный фонд капитального ремонта проводятся своевременно и в полном объеме, собираемость платы за коммунальные и жилищные услуги с собственников помещений составляет порядка 95% от ежемесячных начислений, погашаемых должниками в последующие месяцы. Должники с задолженностью более 6 месяцев отсутствуют. В отношении должника 104 квартиры задолженность взыскана в судебном порядке.

Основная хозяйственно-финансовая деятельность правления ТСН в 2019 году была направлена на :

- 1) выполнение Плана работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в рамках принятой Сметы; 2) обеспечение правильности начислений за коммунальные и жилищные услуги;
 - 3) своевременное устранение возникших аварий и неисправностей как общедомового, так и внутриквартирного оборудования и приборов;
 - 4) выполнение мероприятий текущего ремонта и содержания здания, техническое обслуживание инженерных систем, обеспечение комфортного проживания жильцов дома.
- Уделялось необходимое внимание вопросам благоустройства дома и прилегающей территории.

Правлением были приняты решения по наиболее важным вопросам: о заключении договоров на выполнение работ, в пределах суммы, утвержденной сметой на 2019г; о выделении средств на проведение необходимых работ, не предусмотренных сметой, за счет экономии по статьям сметы прошлых лет; о проведении работ по подготовке систем водоснабжения и центрального отопления дома к зимнему периоду эксплуатации и другие.

Велась систематическая работа с заявлениями и обращениями жителей дома, осуществлялся постоянный контакт с жильцами и плановый еженедельный прием собственников помещений и жителей дома. В целом все обращения своевременно рассматривались по существу и принимались необходимые меры, серьезных нареканий от жильцов в адрес правления не было.

В прошедший отчетный период нам удалось решить ряд важных для обеспечения нормального функционирования инженерно-технических систем дома и создания благоприятных условий проживания вопросов:

- заменена теплотрасса протяженностью 50м, которая проложена по нашему двору и вскапывалась по 2-3 раза в год для устранения аварий и которая до сих пор не была поставлена на баланс «ООО Казэнерго». Это потребовало неоднократных обращений к руководству «Казэнерго», администрации района и другие гос. органы. В дальнейшем вопрос передачи теплотрассы на баланс «Казэнерго» будет решаться в судебном порядке.
- в рамках реализации республиканской программы «Безопасный двор» было завершено оборудование дома системой видеоконтроля, включающей пока 5 видеокамер. Правление считает, что систему видеонаблюдения в доме нужно наращивать, разместив камеры хотя бы на 1 этажах подъездов, а так же со стороны входов в нежилые помещения, где оставляют на ночь автомобили жильцы дома.
- продолжается работа по включению дома в республиканскую трехлетнюю программу « Наши двory», что позволит полностью привести придомовую территорию в порядок, включая оборудование детской зоны, освещение двора, элементы малой архитектуры. Здесь очень важна и ваша помощь в виде обращений жителей дома в соответствующие органы с требованием включения дома в указанную программу.

К сожалению, пока не удалось добиться включения дома в региональную программу капитального ремонта РТ в объеме капитального ремонта крыши, включая пристроенную часть, с полной заменой мягкой кровли. Решение данного вопроса очень актуальна, так как гарантийный срок эксплуатации мягкой кровли истек и ее текущий ремонт ежегодно требует вложения значительных средств. Считаем, что в ближайшие годы мы добьемся решения и этого вопроса.

Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов в 2019 году:

Доходная часть сметы складывался из ежемесячных оплат собственниками помещений за жилищные услуги в соответствии с принятыми на собрании тарифами. За год она должна была составить 4 666 503 рубля. Фонд оплаты труда сотрудников ТСН (ФОТ) планировался в сумме 2 513 144 рубля, 2 153 359 рублей планировалось израсходовать на оплату оказанных ТСН жилищных услуг (вывоз ТБО, дератизация дома, техобслуживание лифтов, услуги ЕРЦ и т.д.), оплату договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, материалы и инструменты и др.

По итогам 2019 года фактически основные показатели сметы оказались такими:

- фактически на расчетный счет ТСН от собственников поступило 4148518рублей, дефицит – 517986 рублей;
- сумма по фонду оплаты труда составила 2299123 рубля. Разница между запланированной и реально выплаченной суммой размере 214021рубля обусловлена тем, что к настоящему моменту сотрудники ТСН не были в очередных отпусках, т. е это отпускные деньги, которые будут выплачены сотрудникам по мере их выхода в отпуск;
- сумма оказанных услуг и выполненных работ составила 1849395рублей, т.е. мы потратили меньшую на 303964 рубля сумму против утвержденной сметой на 2018 год и не смогли выполнить все запланированные работы по ремонту и содержанию общедомового имущества. Как и раньше, причиной этого явилось то, что не все собственники своевременно вносят квартплату.

Более подробный отчет в цифрах по исполнению сметы доходов и расходов в 2019 году предоставлен в табличной части отчета.

Отчет о выполнении годового плана работ по содержанию и ремонту общедомового имущества:

За отчетный период были произведены следующие основные работы (включая приобретение расходных материалов и инструментов):

- плановый текущий ремонт мягкой кровли крыши, кровли перекрытий над лоджиями 10-го этажа. В связи с возникшими зимой во время оттепелей протечек был выполнен незапланированный вынужденный (аварийный) ремонт мягкой кровли крыши над 1, 2, 4 подъездами и над некоторыми нежилыми помещениями);
- замена лежаков канализации в подвалах всего дома;
- оборудование водоотводного барьера перед 6 подъездом;
- замена фановых труб системы вентиляции дома на техническом этаже (6 подъездов);
- установка искусственных неровностей на межквартирном проезде со стороны офисов;
- оборудование площадки для сбора крупногабаритного мусора;
- ремонт, правка и покраска шлагбаумов и ограждений газонов;
- завоз чернозема и облагораживание газонов;
- частичная замена крыловых лежаков системы отопления;
- ремонт этажных электрораспределительных щитов в последних трех подъездах;
- замена общедомовых электросчетчиков;
- ремонт и восстановление электроосветительной сети на техническом этаже дома;
- проведение сезонных, текущих и профилактических ремонтно-восстановительных работ по благоустройству и ремонту МКЖД;
- работы по облагораживанию придомовой территории, уход и посадка новых зеленых насаждений;
- обслуживание и поддержание в исправности общедомового газового оборудования;
- производство ремонтно-восстановительных работ по подготовке дома к весенне-летней эксплуатации (покраска, ремонт и восстановление детской площадки, скамеек и декоративных ограждений, бордюров).

Кроме вышеуказанных работ выполнялись регламентные и сезонные работы по техническому обслуживанию инженерных систем дома, обеспечивались их работоспособность и своевременное оформление технической документации (активирование работ по требованию теплоснабжающей организации сезонного пуска тепла, поверка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, аттестация лифтового оборудования и т.п.). Серьезные ремонтно-восстановительные работы были проведены по поддержанию в исправном и безопасном состоянии лифтового хозяйства.

В целом основные запланированные работы и мероприятия в прошедшем году были выполнены.

Однако средств на своевременное выполнение всех запланированных работ не хватило из-за систематической задержки оплаты жилищно-коммунальных услуг некоторыми собственниками квартир. К ним относятся собственники таких квартир, как 15, 57, 68, 104, 187, 192, 230. По этой причине выполнение некоторых запланированных на этот год работ приходится переносить на следующий год.

Как видно из вышеизложенного, основные задачи, возложенные на правление ТСН по управлению домом в отчетном периоде, в целом выполнены, годовой план работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в основном исполнен с соблюдением финансовых рамок, установленных сметой доходов и расходов.

Правление ТСН «Космонавтов44».

