

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 2020 год.

Правление ТСН «Космонавтов44» было избрано в мае 2018 года на 2 года и 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. Правлением принимались решения по текущим и перспективным вопросам жизни и деятельности ТСН, 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 2020 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 90% от ежемесячных начислений.

Основная хозяйственно - финансовая деятельность правления ТСН в 2020 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 и восстановление работоспособности 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.

Правление вело систематическую работу с заявлениями и обращениями жителей дома, осуществлялся постоянный контакт с жильцами и плановый еженедельный прием собственников помещений и жителей дома за исключением периода карантинных мер в связи с короновирусной эпидемией. Несмотря на это, все обращения своевременно рассматривались по существу и принимались необходимые меры, серьезных нареканий от жильцов в адрес правления не было.

В прошедший отчетный период был решен ряд вопросов, способствовавших обеспечению нормального функционирования инженерно-технических систем дома и созданию благоприятных и безопасных условий проживания, проведены работы по дальнейшему облагораживанию придомовой территории, расширению детской площадки и т. д. Вместе с тем некоторые запланированные мероприятия остались пока невыполненными по различным объективным причинам.

Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов в 2020 году:

Доходная часть сметы складывалась из ежемесячных оплат собственниками помещений за жилищные услуги в соответствии с принятыми на собрании тарифами. За год она должна была составить 4666503 рубля. Фонд оплаты труда сотрудников ТСН (ФОТ) планировался в сумме 2513 144 рубля, 2153 359 рублей планировалось израсходовать на оплату оказанных ТСН жилищных услуг (деаретизация 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 в 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 2020 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 2020 году предоставлен в табличной части отчета.

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

Работы по содержанию и ремонту общедомового имущества проводились в соответствии с годовым планом работ в рамках принятой сметы. За отчетный период были произведены следующие основные работы (включая приобретение расходных материалов и инструментов):

- установка аппаратуры автоматического регулирования системы центрального отопления в зависимости от внешней температуры;
- выполнены работы по серьезной переделке магистралей в тепловом узле дома, связанные с монтажом системы автоматического регулирования и необходимостью снижения гидравлического шума в вышеуказанных квартирах;
- текущий ремонт мягкой кровли крыши дома и пристроенной части, а также крыши лоджий и подъездных козырьков;
- обслуживание, очистка от ржавчины и покраска внешних газовых труб;
- замена теплоизоляции лежаков (труб) системы отопления в подвалах 2, 3, и 4 подъездов;
- приобретение и установка качелей и карусели на детской площадке;
- ремонт, правка и покраска шлагбаумов и ограждений газонов;
- завоз чернозема и облагораживание газонов;
- промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения;
- техническое обслуживание и поверка приборов учета и регулирования подачи тепла и воды;
- ремонт, поверка (замена неисправных) термометров, манометров и запорной арматуры систем отопления, ГВС и ХВС;
- частичная замена лежаков и стояков системы отопления и системы водоснабжения;
- своевременное оформление и получение предусмотренных нормативными документами паспорта и актов готовности дома к зимней эксплуатации;
- проведение сезонных, текущих и профилактических ремонтно-восстановительных работ по благоустройству и ремонту МКЖД;
- 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.). Есть основания рассчитывать на включение нашего дома в общегородскую программу «Наши дворы» на 2023 год, что позволит полностью привести придомовую территорию в порядок, включая оборудование детской зоны, освещения двора, элементов малой архитектуры.

В целом основные запланированные работы и мероприятия в прошедшем году были выполнены. Некоторые запланированные работы нам не удалось выполнить в отчетном периоде из-за несвоевременного внесения квартплаты собственниками ряда квартир.

Как видно из вышеизложенного, основные задачи, возложенные на правление ТСН по управлению домом в отчетном периоде, 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».