

ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «АПТЕКАРСКАЯ, 48» с 01.07.2016 по 31.12.2016

01.07.2016 года - первый день работы председателя. УК «Соцэнерго» отказалось добровольно передать дом в управление ТСН «Аптекарская, 48». Передача документов и ключей от помещений дома не состоялась.

При поддержке охранной организации ООО ЧОО «Ратибор» и участкового нашего района, сотрудника ЧОО «СОВА» были вскрыты двери важных помещений нашего дома. При вскрытии помещения охраны обнаружены камеры видеонаблюдения дома и паркинга, полностью отключенные от сети. Не обнаружен ни один ключ, ни от одного помещения. Поэтому пришлось прибегнуть к дальнейшим услугам ЧОО «Сова» для вскрытия особо важных помещений дома и покупке замков для помещений:

1. Помещение охраны
2. Помещение индивидуального теплового пункта
3. Помещение Узла учета тепла
4. Помещение Главной электрощитовой
5. Помещение уборщицы 1 и 2 секции
6. Помещений машинных отделений лифтов и т.д.

К моему счастью, оборудование находилось в рабочем состоянии без видимых повреждений.

Выражаю особую признательность правлению товарищества и собственнику квартиры 131 за оказанную моральную и физическую помощь.

Председателем ТСН заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями:

- ОАО «Екатеринбургэнерго» - поставка электроэнергии;
- МУП «Екатеринбургэнерго» - поставка теплоносителя;
- ЕМУП «Водоканал» - поставка холодного водоснабжения и канализации;
- ПАО Сбербанк Свердловское отделение - договор банковского обслуживания (по обслуживанию и приему платежей собственников дома).
- ООО «ЕРЦ ФЛ» - договор по приему платежей собственников.

На первом заседании Правления товарищества было принято решение заключить договоры обслуживания дома со следующими компаниями:

- ООО ЧОО «Ратибор» - охранные услуги;
- ИП Таманцев В.М. (уборка место общего пользования, придомовой территории и паркинга)
- ООО «АльфаТранс» (вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора);
- ООО «Ревизор» (ведение бухгалтерского учета и начисление коммунальных платежей)»

- ООО «Монтажная лифтовая компания» - техническое обслуживание и ремонт лифтов;
- МБУ «Центр муниципальных услуг в ЖКХ» (регистрация граждан по месту жительства)
- ООО «Сантехспас» (обслуживание инженерных систем и круглосуточное диспетчирование). В дальнейшем компания не оправдала наших ожиданий, с 01.08.2016 года договор был расторгнут.

С 01.08.2016 года приняты на работу электрик и сантехник с окладами, согласно штатному расписанию.

21.07.2016 года ТСН был подан иск в Арбитражный суд Свердловской области к ООО «Соцэнерго» об истребовании документов на многоквартирный дом. Суд вынес решение в пользу ТСН «Аптекарьская, 48» 26.02.2017 года. В марте 2017 года исполнительный лист был направлен по почте в Североуральский РОСП.

Часть документов на многоквартирный дом была передана участковым нашего района председателю ТСН Лякиной Т.А.

Модернизация Узла учета тепловой энергии

При заключении договора с МУП «Екатеринбургэнерго» выяснилось, что на Узел учета тепловой энергии не оформлен повторный акт допуска.

Началась работа по сбору информации и поиску решения по вводу Узла учета. Правлением было принято решение заключить договор с ИП Худяковым С.В. по модернизации узла учета. За счет экономии средств, со статьи содержание жилья была выплачена сумма 98043,00. Узел учета тепла введен в эксплуатацию 03.10.2016 год. С 03.10.2016 года начисления за тепловую энергию производятся по общедомовому прибору тепла, а не по нормативу.

За отчетный период 2016 года (01.07.2016-31.12.2016) проведены следующие работы:

Сантехническое обслуживание

Ввиду частых случаев выхода из строя компенсаторов, расположенных на стояках системы водоснабжения (ГВС) и во избежание аварийных ситуаций сантехником ТСН произведен обход следующих квартир: 125,183,187,185,184,131,129,128,181,182,126.

В 129,131 кв. произвели замену планово. В 130, 35, 116 кв. заменили при аварийной протечке.

Сантехником Романовым М.В. и сварщиком Шайхутдиновым Р.Р. проведены работы по замене компенсаторов на стояках ГВС следующих квартир: 35,129, 131, 116, 130. Сантехником ТСН рекомендовано: **в квартирах на этажах 5, 7, 15 обеспечить постоянный доступ к общедомовому оборудованию, не**

дожидаясь аварийных случаев. Чтобы своевременно сообщить о необходимости проведения плановых работ.

Сантехником Романовым М.В. и сварщиком Шайхутдиновым Р.Р. произведена установка радиаторов системы отопления в офисе ТСН;

Заменен насос циркуляции ГВС 1 зоны;

Проведена работа по очистке фильтров грубой очистки системы отопления на каждом этаже дома;

Проведена промывка теплообменников системы отопления;

Председатель правления Лякина Т.А. представила членам Правления отчет о потреблении воды МКД. Из отчета следует, что потери составили в денежном эквиваленте 68300,00 рублей. Одна из возможных причин – неправильно работающие счетчики ГВС в квартирах и офисных помещениях МКД. Из паспортов водосчетчиков СВК 15-3-2 следует, что первичная (заводская) поверка была произведена в апреле 2012 г. Периодичность поверки счетчиков при его эксплуатации на ГВС составляет 4 года. Поэтому предложено довести до собственников помещений информацию о необходимости замены или поверки счетчиков. Членом правления ТСН Дедович О.В. организована работа по коллективной поверке счетчиков. Председателем правления Лякиной Т.А. организована работа по коллективной замене счетчиков ГВС. Сантехником ТСН проведена работа по опломбировке счетчиков. Большинство квартир произвели замену или поверку. Данная работа проводится и в 2017 году. К концу 2016 года потери по воде уменьшились.

Компанией ООО ПСК «ТОРЭС» произведен осмотр технического состояния автоматического регулирования теплоснабжения (САРТ) и составлен Акт о техническом состоянии.

Рекомендации:

Для нормальной работы системы автоматического регулирования теплоснабжения с целью энергосбережения необходимо следующее:

- провести комплексное обследование объекта управления с целью выявления неполадок, правильности установленного оборудования, соответствия характеристик применяемых КИП и т.д.
- выполнить пуско-наладочные работы САРТ по разработанной режимной карте;
- выполнить балансировочные работы распределения тепловых потоков по стоякам за пределами ИТП.

Электротехническое хозяйство

Электриком ТСН Стафикопуло С.Г. произведена замена ламп накаливания на лампы светодиодные - 90 штук:

Произведены работы по оснащению офиса ТСН электричеством;

В паркинге дома заменены светильники на новые 7 штук, проводилась постоянная работа по поддержанию освещения в доме и паркинге.

Отремонтировано 15 светильников паркинга. Подключены заградительные огни на крыше дома. Электриком ТСН ведется журнал электротехнических работ.

Лифтовое оборудование

Произведена замена вкладышей на купе кабины 2 лифтов (октябрь 2016 г).
Отрегулирована работа лифтов.

Заменен датчик точной остановки положения кабины (2 секция пассажирский лифт).

Совместно с ООО «МЛК» вымыты плафоны лифтового освещения.

Замена кабеля от планки фотореверса до блока фотореле.

Проведено годовое техобслуживание лифтов.

Произведено ежегодное периодическое техническое освидетельствование лифтов.

Застраховали лифты.

Обслуживание ворот паркинга

В ноябре 2016 года произведено сервисное обслуживание ворот паркинга. В декабре месяце выяснилось, что состояние привода ворот находится в плачевном состоянии, возможен выход из строя пружин и привода ворот паркинга. Что и произошло в декабре 2016 года.

Уборка паркинга

Качественная уборка паркинга возможна только при покупке полумоечной машины. Покупка возможна только с неизрасходованных средств ТСН в следующем году. В 2017 году предстоят значительные траты на поддержание работы ворот паркинга, поэтому покупка полумоечной машины невозможна. На сегодняшний день принято решение об аренде полумоечной машины и уборке паркинга 1 раз в месяц с апреля по октябрь 2017 года.

Создание сайта ТСН

Членом правления Дедович О.В. произведена работа по самостоятельному созданию сайта дома. Затрачена мизерная сумма 199,00 (покупка доменного имени) и 1350,00 рублей (оплата услуг хостинга). Сайт функционирует, помогает взаимодействовать жителям дома и правлению. Также на сайте легко и просто передать показания индивидуальных счетчиков.

На протяжении всей работы Дедович О.В. на бесплатной основе оказывала юридическую помощь, экономия за полгода составила 60000,00 рублей. Выражаем Дедович О.В. глубокую признательность.

Пожарная сигнализация

01.11.2016 года был заключен договор с ООО «МП «Медиком». К сожалению, он был расторгнут по причине бездействия компании. В 2016 году председатель ТСН осуществлял поиск по отбору обслуживающей организации. В 2017 году договор заключен. При визуальном осмотре пожарная сигнализация находится в неисправном состоянии. Оборудование, находящееся в комнате охраны, постоянно находится в мигающем состоянии.

Необходима покупка пожарных рукавов и сопутствующих элементов, перемотка рукавов и опломбировка пожарных щитов.

Текущий ремонт

15.08.2016 года собственники квартир 91 и 92 обратились с жалобами. На крыше 1 секции над 91 квартирой выявлено: канализационная отдушина выведена с нарушением. В результате чего создаётся конденсат и впоследствии стекает по канализационной трубе и по стенам лестничного марша. Происходит разрушение перекрытия и стен.

Сорвана оцинковка с парапета дома 1 секции

Нарушена работа дыхательных канализационных стояков;

27.10.2016 года ООО «Виктория СКК» произвела работы по устранению недостатков, подписан акт приема работ.

В октябре 2016 года произвели переоборудование мусорной контейнерной площадки.

Организация Новогоднего праздника

25.12.2016 года состоялся праздник двора «Новый год» Праздник прошел весело и организовано, фотоотчет размещен на сайте ТСН. Правлением организовано чаепитие во дворе дома.

В течение 2016 года заключены договоры:

- ООО «Жилищный стандарт» - компания, обеспечивающая размещение информации в ГИС ЖКХ;
- ООО «Альм-технологии» - услуги по дератизации;
- ООО «Планета-Телеком» - обслуживание домофонной системы;
- ООО «Чистое превосходство» - предоставляет во временное пользование грязезадерживающие напольные покрытия;
- АО «Реагенты Водоканала» - выполняет отбор проб воды ГВС и питьевой воды.

Финансы и расчёты

Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями на 31.12.2016 год за декабрь 2016 года составили и оплачена в январе 2017 года:

ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» - 102498,60 рубля
 МУП «Екатеринбургэнерго» - 638645,52 рубля
 ЕМУП «Водоканал» - 148431,54 рубля

Отчет о начислениях и поступлениях денежных средств за период с 01.07.2016 по 31.12.2016

Наименование услуг	Начислено, руб.	Оплачено собственниками, руб.	перерасчет	Задолженность, руб.
Услуги по содержанию жилья				
Содержание и ремонт жилья	2 234 216,38	2 043 973,63	88,84	190 153,91
01.07.2016				0,00
01.08.2016	372 376,80	278 571,05		93 805,75
01.09.2016	372 376,80	343 239,85		29 136,95
01.10.2016	372 376,80	314 267,72		58 109,08
01.11.2016	372 376,80	372 148,58		228,22
01.12.2016	372 376,80	385 587,60	88,84	-13 299,64
01.01.2017	372 376,80	350 158,83		22 217,97
Итого задолженность по содержанию жилья				190 198,33
Диспетчер	107 805,00	105 625,36		2 179,64
Пост охраны ООО ЧОП "Ратибор-Е"	112 687,50	93 845,19		18 842,31
Итого задолженность по охране, диспетчеризации жилья				21 021,95
Итого				211 175,86
Коммунальные услуги				
Отопление	1 396 510,24	1 148 969,41	7 293,57	240 247,26
Холодное водоснабжение	352 910,08	341 176,97	1 421,92	10 311,19
Холодное водоснабжение ОДН	35 484,07	32 740,59		2 743,48
ГВС	97 416,19	97 149,13	267,06	0,00
ГВС Нагрев воды	285 305,66	284 412,01	893,65	0,00
ГВС Подача ОДН	5 402,81	4 298,95		1 103,86
Водоотведение	267 924,77	247 105,04	1 291,48	19 528,25
Электроэнергия день	457 018,03	441 313,50	1 444,08	14 260,45
Электроэнергия ночь	195 116,92	178 422,62	350,28	16 344,02
Электроэнергия ночь МОП	18 850,59	16 069,27		2 781,32
Электроэнергия день МОП	46 668,78	39 481,24		7 187,54
Пени	1 816,11		1,09	1 815,02
Итого задолженность по коммунальным услугам				314 507,37

Общий долг по дому 527498,25

Наименование услуг	Начислено, руб.	Оплачено собственниками, руб.	перерасчет	Задолженность, руб.
Услуги по содержанию паркинга				
Содержание паркинга	358 657,00	341 836,31	304,06	17 125,06
01.07.2016				0,00
01.08.2016	55 163,22	40 090,03	304,06	15 377,25
01.09.2016	55 163,22	44 691,18		10 472,04
01.10.2016	55 163,22	35 602,44		19 560,78
01.11.2016	64 431,38	45 566,98		18 864,40
01.12.2016	64 431,38	103 023,44		-38 592,06
01.01.2017	64 431,38	72 862,24		-8 430,86
Итого задолженность по содержанию паркинга				17 251,55
Охрана	106 050,00	98 122,15		7 927,85
Пост охраны ООО ЧОП "Ратибор-Е"	73 923,00	17 813,84		56 109,16
Итого задолженность по охране, диспетчеризации жилья				64 037,01
Итого				81 288,56

Общий долг по паркингу 81288,56

Расшифровка статьи затрат (израсходованных) содержание паркинга

месяц	уборка паркинга	обслуживание домофона	покупка электроизделий	услуга по начислению оплаты	обслуживание ворот паркинга	пожарная сигнализация	Охрана
01.07.2016	9 696,00	0,00		5 877,40	0,00	0,00	24490,75
01.08.2016	9 296,00	0,00	1 900,00	5 877,40	0,00	0,00	24490,75
01.09.2016	5 339,00	0,00		5 877,40	0,00	0,00	24490,75
01.10.2016	3 700,00	0,00	431,22	5 877,40	0,00	0,00	24490,75
01.11.2016	3 958,00	0,00	4 311,55	5 877,40	3 800,00	0,00	24490,75
01.12.2016	0,00	2 900,00	9 650,00	5 877,40	9 000,00	0,00	24490,75
Итого:	31 989,00	2 900,00	16 292,77	35 264,40	12 800,00	0,00	146944,50

Планировалось получить от собственников по статье «содержание паркинга» 358657,00. Поступило 341836,00. Израсходовано 246190,67. Неизрасходованных средств - 95646,00

Подводя итог работы:

При оплате собственниками помещений (жилых и не жилых) **всех** сумм начисленных по статье «содержание жилья» и с учетом полностью оплаченных сумм на расчетный счет ТСН должно было поступить 2992325,00. Фактически расходы ТСН составили 2479020,00. При условии оплаты всеми собственниками помещений доход составил бы 513305,00. Доход от реально поступивших сумм от собственников составил 222195,00. Долг собственников на 29.12.2016 года составил 624355,46 рублей (из них коммунальные услуги 314507,37).

Для комфортного проживания в нашем доме и выполнения всех запланированных работ в 2017 году собственникам помещений необходимо обеспечить своевременную оплату за содержание жилья и коммунальные услуги.

Считаем работу ТСН «Аптекарская, 48» в 2016 году эффективной.

Приоритетным направлением работы в 2017 год считаем выполнение всех запланированных работ, работу по своевременному поступлению денежных средств от собственников при постоянном контроле расходования и поступлений денежных средств.

С уважением, правление ТСН «Аптекарская, 48»