

УТВЕРЖДЕН:

решением общего собрания членов ТСН «Орбита»

Протокол № 1/2023

От « 24 » марта 2023 год

**Отчет правления ТСН «Орбита» о
финансово- хозяйственной деятельности Товарищества за 2022год.**

ТСН «Орбита» объединяет 3 многоквартирных дома №№ 49/42, 53, 57/63 по ул.Александра Матросова.

На протяжении многих лет мы сами обслуживаем жилой фонд. Для этого у нас создана своя эксплуатационная служба, которая прикладывает все усилия, чтобы полноценно обслуживать наши дома и заниматься не только текущей работой, но и вопросами сложной модернизации инженерного оборудования, которым оснащены наши многоквартирные дома и котельная.

Деятельность ТСН «Орбита» ежегодно планируется, определяются объемы и порядок проведения необходимых работ по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций общего пользования на всех жилых домах, затем утверждается ежегодным общим собранием членов ТСН.

В течение года в план работы вносились корректировки, связанные с поступающими от собственников заявлениями о необходимости включения в план дополнительных работ, таких как: ремонт кровли, ремонт межпанельных швов или внеплановые аварийные ситуации.

Работа Правления ТСН «Орбита» в 2022 году была направлена на:

- выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСН «Орбита»;
- реализацию Планов текущего ремонта общего имущества и работ капитального характера;
- выполнение решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений наших МКД.

В течение года Правлением ТСН решались следующие вопросы:

1. По финансово-хозяйственной деятельности ТСН:
 - контроль движения безналичных денежных средств ТСН;
 - контроль соответствия расходов объемам затрат, предусмотренным сметой;
 - контроль над использованием общего имущества;
 - контроль над начислением платы за коммунальные услуги.
2. По эксплуатации, обслуживанию и ремонту общего имущества МКД:
 - контроль качества и объема работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений МКД;
 - контроль приобретения дорогостоящего и иного оборудования.
3. По обеспечению правовой основы в работе ТСН:
 - регулярное обновление реестра собственников помещений МКД и членов ТСН;
 - проведение членами Правления ТСН собраний МКД для принятия решений по текущим вопросам ремонта, эксплуатации и благоустройства домов и прилегающих территорий;
 - систематический контроль над заключением договоров на ремонт общего имущества;
 - подготовка ответов на обращения членов ТСН и жителей МКД, обслуживаемых ТСН «Орбита»;
 - организация работы по поверке (замене) индивидуальных приборов учета;
 - подготовка обращений в различные инстанции (полиция, Администрация Промышленного района, ГЖИ Самарской обл. и пр.);

- выдача предписаний собственникам помещений МКД в случаях нарушения правил, установленных Жилищным кодексом и решениями общих собраний членов ТСН и собственников помещений МКД.

4. По обеспечению финансовой стабильности.

- В 2022 году была продолжена работа с лицами, имеющими задолженность перед ТСН. Взыскание задолженности в течение года осуществлялось в порядке досудебного урегулирования споров путем систематического устного напоминания о необходимости внесения платы за жилье, направления претензий. Эффективность данной работы позволила своевременно производить расчеты с поставщиками коммунальных и прочих услуг, выплачивать заработную плату работникам ТСН;
- Все вопросы, возникавшие в связи с начислениями за коммунальные услуги, решались в рабочем порядке.

5. Организация и проведение общих собраний членов ТСН.

С «03» марта 2022 г. по «25» марта 2022г. было проведено очно-заочное собрание членов ТСН «Орбита», на котором были приняты решения:

- утвержден отчет о деятельности Правления ТСН «Орбита» за 2021г.;
- утвержден отчет Ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Орбита» за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.;
- утверждена смета доходов и расходов ТСН «Орбита» на 2022 год.

С «03» марта 2022 г. по «31» марта 2022г. проведено собрание собственников жилья, на котором были приняты решения:

1. Утвердить вид капитального ремонта:

- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, (замена трассы отопления ведущей от котельной к дому № 53, Д110, L 28м), горячего водоснабжения (замена трассы горячего водоснабжения ведущей от котельной к домам №53, Д 59, L 28м.), принадлежащих ТСН «Орбита».

2. Утвердить подрядную организацию для проведения работ по капитальному ремонту:

- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего водоснабжения, принадлежащих ТСН «Орбита» - ООО «КАРСТРОЙ».

3. Утвердить предельно - допустимую стоимость работ по капитальному ремонту в соответствии с требованием ст.189 ч.5.1 ЖК РФ 1 500 000 рублей:

- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего водоснабжения, принадлежащих ТСН «Орбита».

4. Определить способ финансирования капитального ремонта:

- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего водоснабжения, принадлежащих ТСН «Орбита»;

д.№57/63 - 46,35%, д.№ 49/42 - 46,5%, д.№ 53 - 7,15%.

5. Уполномочить Попову О.Б. (дом № 57/63, кв. 193, ул. А. Матросова) быть представителем собственников помещений МКД №№ 49/42, 53, 57/63 по заключению договоров с подрядными организациями по проведению работ по капитальному ремонту и по приемке выполненных работ:

- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего водоснабжения, принадлежащих ТСН «Орбита» - ООО «КАРСТРОЙ».

6. Утвердить сроки капитального ремонта – апрель - сентябрь 2022г.

В рамках указанных выше мероприятий были осуществлены следующие основные работы:

I. В ДОМАХ

1. Проведен общий осмотр жилых домов и придомовой территории с составлением актов весеннего и осеннего осмотра.

2. Составлены и сданы к 15.09.2022г. паспорта готовности домов к отопительному сезону в зимний период 2022г-2023г. с приложенными актами выполненных работ.

3. Силами слесарей-сантехников ТСН «Орбита»:

- ежедневно производится осмотр техэтажей и подвальных помещений в домах, находящихся на обслуживании ТСН «Орбита»;
- выполнены текущие заявки собственников с устранением незначительных неисправностей водопровода, канализации, системы отопления в квартирах и местах общего пользования количестве - 330 шт.
- произведена ревизия, ремонт и частичная замена запорной арматуры трубопроводов отопления, в том числе вводных задвижек, горячего и холодного водоснабжения;
- произведены промывка, регулировка, гидравлические испытания системы отопления и горячего водоснабжения в домах (при подготовке к отопительному сезону);
- восстановлена нарушенная теплоизоляция в подвалах домов;
- частично покрашены антикоррозийным покрытием трубы сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- заменены вентиля, сгоны, резьбы на стояках ГВС, отопления в подвалах домов №49/42, №53, №57/63 в 33 точках;
- заменены вентиля, сгоны, резьбы на стояках ГВС, ХВС, отопления на техэтажах в домах №49/42, №53, №57/63 в 20 точках;
- заменен кухонный старый канализационный стояк Д- 50 на Д-100 в доме №57/63 под.№2 (кв.№ 77, № 81, №85 ,№ 89, № 93, № 97, № 101);
- частично заменены и выровнены пластиковые канализационные трубы диаметром 110мм в подвале подъезда №1 дома №49/42 длиной 35м;
- установлены с врезкой 5-ть циркуляционных насосов, повышающего давления на трубопроводах ГВС, расположенных на техэтажах дома №57/63 (подъезды №4 - 2шт.), дома №49/42 (подъезд№5 – 3шт.).

4. Проведен плановый внутриквартирный осмотр инженерных сетей дома №57/63.

5. В ходе внутриквартирного осмотра инженерных сетей, выявлены аварийные участки трубопроводов ХВС, ГВС, отопления с резьбовыми соединениями, проведены ремонтно-сварочные работы по устранению выявленных нарушений в 47 квартирах.

6. Ежемесячно 20 числа, сантехниками ТСН «Орбита» производится снятие показаний общедомовых приборов учета ХВС, для дальнейшей передачи показаний в ООО «СКС».

7. Электриком ТСН «Орбита» произведены следующие работы:

- ежемесячно профилактические, планово-предупредительные работы в электрощитах, вводно - распределительных щитах с устранением неисправностей (согласно графика ППР);
- замена предохранителей пакетных переключателей вводно- распределительных щитов и устройств;
- ревизия и частичная замена электропроводки в подвалах, установка плафонов, электрических патронов, выключателей, светильников;
- согласно журнала заявок, выполнены общедомовые заявки в количестве 132шт., внутриквартирные заявки - 42 шт.;
- выполнены электромонтажные работы по модернизации освещения на холодном складе;
- заменен электрический кабель, монтируемый на стальном тросе воздушным путем от котельной до холодного склада, протяженностью 100м;
- установлены дополнительные электрические точки (розетки) с прокладкой электропровода в кабельном канале, протяженностью 45м на техэтажах домов №57/63, №49/42.

8. Ежемесячно, 25 числа, электриком ТСН «Орбита» производится снятие показаний общедомовых электроприборов, для дальнейшей передачи показаний в Самарские электросети.

9. Плотником ТСН «Орбита» произведены следующие работы:

- заменены разбитые стекла окон и дверей в подъездах;
- отремонтированы двери, дверные проемы и остеклены дверные вставки в подъездах домов;
- устранены дефекты бетонных полов в подъездах домов;
- отремонтировано и покрашено оборудование детских площадок;
- отремонтированы и покрашены лавочки, мусорные урны, металлические ограждения;
- утеплен цоколь в подвальных помещениях с засыпкой керамзитом в доме №49/42 (под.№1,2,3) со стороны пр. Юных Пионеров, дома №53 со стороны двора дома 49/42.

10. Дворниками ТСН «Орбита» произведены следующие работы:

- ежедневная уборка и очистка придомовой территории;
- по обрезке деревьев и кустарников, удалены высохшие кустарники, в весенний период побелены деревья;
- произведена уборка подвальных помещений в домах;
- в летний период производится полив зеленых насаждений на придомовой территории.

11. Произведены высотные работы:

11.1 Ремонт мягкой кровли гидроизоляционным материалом унифлекс в два слоя, с использованием битумно-резиновой мастики на крышах шахт лифтовых домов: №49/42 подъезд № 5, площадью 80 кв.м., №53 , площадью 80 кв.м.,

11.2 по очистке снега и наледи:

- с крыш козырьков подъездов в количестве 11шт. площадью 143 кв.м.;
- с крыши котельной ТСН «Орбита», площадью 300 кв.м.;
- машинных отделений лифтовых, расположенных на крышах домов №57/63, №49/42, №53, в количестве 11 шт., площадью 825 кв.м;

11.3 по герметизации и утеплению межпанельных вертикальных и горизонтальных швов и стыков на домах, с использованием теплоизолирующего пенополиуретана (монтажной пены) и герметизирующей мастики в объеме 179 п. м;

11.4 ремонт фасадов балконов квартир №98, №245 жилого дома №49/42, путем штукатурки по армирующей сетке в 2-ва слоя, площадью 4 кв.м.;

11.5 заделка примыкания карниза с балконным блоком в квартире №196 дома №57/63.

12. С привлечением сторонней организацией:

12.1 прочищен вентиляционный канал в доме 57/63.кв.122;

12.2 прочищена система горячего водоснабжения в подвалах домов №№49/42,53,57/63;

12.3 установлен алюминиевый откидной пандус повышенной прочности для маломобильных граждан в доме № 57/63 под.№5;

12.4 произведен ремонт отмостков вдоль дома 49/42,под.№ 1,2,3 со стороны пр. Ю. Пионеров и дома № 53,со стороны двора дома 49/42, в количестве 210 кв.м.

13. Проведены детские дворовые праздники с показом театрализованных представлений, с привлечением артистов театра, а именно: новогоднее представление и праздник посвященный Дню знаний, с вручением призов и подарков детям.

14. Все новости Товарищества своевременно размещаются на сайте ТСН «Орбита».

15. Негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Центром повышения Квалификации и охраны Труда» произведено обучение, подготовка специалистов ТСН «Орбита» по основам

промышленной безопасности, пожарно-техническому минимуму, по охране труда, электробезопасности.

16. Произведена очистка от грязи и ила канализационных колодцев, в количестве 5 шт. на придомовой территории домов №№ 49/42, 53 а именно:

- механическая очистка канализационной линии от котельной до дома 49/42, подъезд № 1, через детскую площадку и с торца дома 53, длиной 120п/м;
- механическая очистка выпуска от котельной до колодца, длиной 10п/м.

17. Организацией ООО «Дезинфекция» ежемесячно проводится обработка мест общего пользования от грызунов.

18. За 2022 год произведены работы по расчистке придомовой территории от снега и наледи в количестве 6 раз.

Вызов специализированной техники производился в зависимости от количества выпавшего снега, не менее, чем на четыре часа. Заранее вывешивались объявления об освобождении территории подлежащей очистке от снега от транспортных средств. Однако некоторые собственники проигнорировали требования предъявляемое администрацией нашего Товарищества. В связи с этим на уборку территории тратилось больше запланированного времени, что приводило к увеличению стоимости работ по очистке территории. Эти денежные средства вели к увеличению статьи затрат в квитанции «членские взносы».

Правление просит автолюбителей более внимательно относиться к объявлениям Администрации ТСН «Орбита».

19. Бухгалтером ТСН «Орбита» сдаются своевременно и в полном объеме все бухгалтерские отчеты касаемые финансовой деятельности Товарищества.

Главным инженером ТСН «Орбита» ежегодно сдаются отчеты:

- в Министерство лесного хозяйства, охраны окружающей среды и природопользования Самарской обл. «Отчет по инвентаризации выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух и их источников по котельной ТСН «Орбита»»;
- в Межрегиональное управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Самарской Ульяновской обл. «Декларация о плате за негативное воздействие на окружающую среду»;
- в Средне - Поволжское управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Ростехнадзора «Сведения об организации производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности».

20. Ежемесячно, согласно Пп. «б» п. 32 ПП РФ Товарищество размещает информацию в ГИС ЖКХ в соответствии с действующим законодательством. Перечень сведений, которые ТСН вносит в ГИС ЖКХ, установлен разделом 10 совместного приказа Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 29.02.2016 № 74/114/пр.

Это следующая информация:

- договоры на предоставление коммунальных услуг;
- перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- информация об общедомовых и индивидуальных приборах учёта;
- сведения о начислениях;
- данные об общих собраниях собственников и другую информацию.

21. Ежегодно производится обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте:

- сеть газопотребления ТСН «Орбита» (котельная);
- лифты.

22. Отчет по движению денежных средств поступивших на расчетный счет ТСН «Орбита» от заключенных договоров по аренде общего имущества собственников помещений за 2022 год представлены в таблице:

Доходы, полученные от сдачи в аренду, внаем части общего имущества	По смете 2022г. план (руб.)	Израсходовано в 2022г. факт (руб.)	+ экономия - перерасход (руб.)
Уплата налогов с дохода	53 000	53 000	0
Проведение праздников для детей	50 000	43 782	6 218
Расчеты с ресурсоснабжающими организациями, в объеме денежных средств не поступивших своевременно от собственников помещений за предоставленные услуги	92 635	112 634,86	-19 999,86
Фильтрующие вставки к газовым горелкам котлов	20 000	21 506,80	-1 506,80
Герметизация швов, ремонт парапетов, ремонт фасада лоджий	66 800	43 800	23 000,00
Ремонт горелки на газовом котле в котельной (работа+запчасти)	94 400	91 287,51	3 112,49
Многоступенчатый насос в котельную	34 000	33 503,34	496,66
Шкаф управления ГВС, ремкомплект в котельную	130 000	123 250	6 750,00
Моноблочный насос в котельную	148 000	147 862,17	137,83
Термопривод для газовой горелки	35 000	33 464,80	1 535,2
Пластины для теплообменников ГВС в котельную 8 шт.	70 000	69 407,52	592,48
Ремонт мягкой кровли лифтовой в доме № 53	173 000	194 335,90	-21 335,90
ИТОГО:	966 835	967 834,9	-999,9

23. Отчет по движению денежных средств поступивших на расчетный счет ТСН «Орбита» от заключенных договоров на предоставление в пользование участка придомовой территории для парковки автомобилей за 2022 год представлен в таблице:

Целевые взносы за предоставление в пользование участков придомовой территории для парковки автомобилей	По смете 2022 г. План (руб.)	Израсходовано в 2022 г. Факт (руб.)	+ экономия - перерасход (руб.)
Обслуживание видеонаблюдения	36 000	36 000	0
За ведение л/с	48 000	48 000	0
Ремонт асфальтового покрытия д.49/42 отмоксти	302 336	372 547,56	-70 211,56
Воздуходувки пылесос 2шт.	19 000	18 560	440
Покупка бензопилы	15 000	14 446,30	553,70
Покупка саженцев деревьев на детскую площадку д.49/42	15 000	0	15 000
ИТОГО:	435 336	489 553,86	-54 217,86

II. В КОТЕЛЬНОЙ

1. Негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Центром повышения Квалификации и охраны Труда» произведена ежегодная переаттестация операторов котельной в количестве 6 человек;
2. Слесарем – сантехником котельной выполнены работы:
 - по прочистке теплообменников горячего водоснабжения в количестве 2-х шт;
 - по прочистке теплообменников отопительного контура (удаление отложений с пластин, замена уплотняющих элементов), в количестве 4-х шт.;
 - по установке подпитывающего насоса для системы отопления на случай аварийного отключения ХВС в котельной;
 - по замене старых, вышедших из строя кранов Ду 50 на насосной станции ГВС в количестве 6 шт.;
 - по замене вышедшего из строя регулятора давления на новый, на системе ГВС Д-50.
3. Сотрудниками ИП Крыслова А.Н. установлен новый моноблочный насос NB50-125/144 A-F-A-BAQE на горячее водоснабжение - 1 шт;
4. НПО ООО «Турбулентность - ДОН» проведена плановая проверка расходомера газа Turbo Flow (один раз в два года)
5. Сотрудниками ООО «Трансконтиненталь» проведены работы:
 - по реконструкции системы автоматики котельной;
 - по аварийному ремонту крышки котла № 3 и текущему ремонту крышки котла № 1;
 - по устранению трещины на корпусе котла под крышкой котла № 3 при помощи сварки;
 - по замене счетчика «Комплексона» и врезки дозатора на систему отопления;
 - по замене подпиточного узла отопления, с вышедшего из строя старого металлического на полипропиленовый, с заменой на новые фланцы, задвижки, краны Ду 50;
 - по ремонту и установке на котел №3 автомата горения;
 - по замене подшипников на роторе насоса № 2 станции ГВС в количестве 2-х шт.;
 - ревизии с заменой уплотнительных материалов и втулок трехходового смесителя на системе отопления;
6. Сотрудниками ООО «Специализированное Предприятие Противопожарных Работ «Рубин»» проведена периодическая проверка дымовых и вентиляционных каналов от газовых котлов в количестве 3-х шт.
7. Электриком ТСН «Орбита» проведены работы:
 - по замене сгоревшего рубильника основной линии ВРУ;
 - по подключению электродвигателя нового моноблочного насоса NB50-125/144 A-F-A-BAQE на горячее водоснабжение к электросети.

III. ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

1. Заменены инженерные сети ведущие от котельной к дому № 53:
 - труба отопления диаметром 110мм и длиной 28м.;
 - труба горячего водоснабжения диаметром 59мм и длиной 28м.

IV. ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

В этом году на территории ТСН «Орбита» высажены кустарники боярышника, розы, жасмина и др. Жители домов и сотрудники ТСН «Орбита» ухаживали за высаженными насаждениями, поливали их, проводили обрезку, взрыхляли почву.

Жители ТСН «Орбита» приняли участие в конкурсе «Цветоводов» и получили грамоты и призы в номинациях по озеленению территории Промышленного района.

Жители Товарищества поддержали инициативу и приняли участие в собрании по вопросу участия в конкурсном отборе общественных проектов по государственной программе Самарской области «Поддержка инициатив населения муниципальных образований в Самарской области» на 2017-2025 годы. Этот проект предусматривает обустройство детских площадок, расположенных на придомовой территории домов №57/63, № 53 по ул. Александра Матросова прорезиненным покрытием.

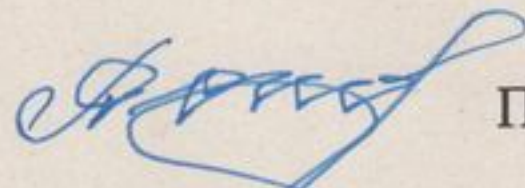
Мы благодарим всех жителей ТСН «Орбита», которые проявляют инициативу в решении вопросов обслуживания наших домов, находят время для изучения наших проблем и поиска их решения. Спасибо за участие в озеленении наших дворов.

Отдельную признательность выражаем жителям за своевременный отклик на наши просьбы и рекомендации. За активное участие в проведении общих собраний собственников жилья и членов ТСН «Орбита».

С более подробной информацией о фактических расходах можно ознакомиться в представленном отчете о выполнении сметы доходов и расходов и в акте проверки Ревизионной комиссии ТСН «Орбита» за 2022 год. С этими документами можно ознакомиться на официальном сайте и в офисе ТСН «Орбита».

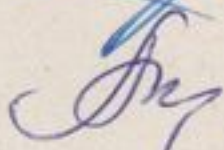
В 2022 году продолжил работу официальный сайт ТСН «Орбита». Сайт создан для объективного и полного информирования жителей о деятельности Товарищества, с целью повышения доверия населения к ТСН, открытости и доступности получения информации.

Председатель ТСН «Орбита»

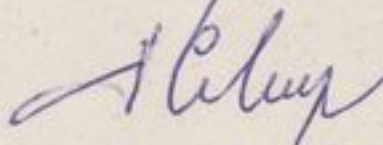


Попова О.Б.

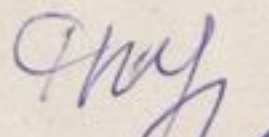
Члены Правления



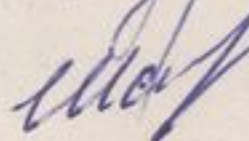
Акунишникова М.А.



Смирнова Г.Я.



Кузнецова Р.



Шакурова И.А.