

**УТВЕРЖДЕН:**  
*решением общего собрания членов ТСН «Орбита»*  
*Протокол № \_\_\_\_\_*  
*От « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 год*

**Отчет правления ТСН «Орбита» о  
финансово- хозяйственной деятельности Товарищества за 2023 год.**

**1. Введение**

Управление деятельностью ТСН «Орбита» осуществляется председателем и правлением Товарищества, исходя из принципов соблюдения баланса между комфортным качеством проживания в ТСН и сметой доходов и расходов Товарищества, которая утверждается на общем собрании, при обязательном соблюдении всех норм действующего законодательства в соответствии с уставной деятельностью ТСН. В данном отчете правление ТСН «Орбита» (ИНН 6319076076) информирует членов Товарищества о проделанной правлением работе и финансовых результатах за 12 месяцев 2023 года (с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 год).

**2. Организационная работа.**

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

Всего собственников по домам - 817 человек, из них членами ТСН «Орбита» является 601 чел., что составляет 73,56% от всех собственников.

С 2021 года у собственников МКД появилась возможность подключить личный кабинет ГИС ЖКХ, который позволяет посмотреть каждому собственнику информацию по своей квартире о начисляемых взносах, имеющейся задолженности, показания по индивидуальным приборам учета на ГВС и ХВС, сроки поверки, получить квитанцию на оплату.

2. В 2023 году правлением было проведено два общих собрания и 9 заседаний правления Товарищества, на которых обсуждались различные вопросы деятельности ТСН.

3. С «03» марта 2023 г. по «20» марта 2023г. было проведено очно-заочное собрание членов ТСН «Орбита», на котором были приняты решения:

1. Утвердить отчет Ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Орбита» за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

2. Утвердить отчет о финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСН «Орбита» за 2022г.

3. Утвердить смету доходов и расходов ТСН «Орбита» на 2023 год.

4. Избрать членов Правления ТСН «Орбита»:

а) Акунишникова М.А. – дом 57/63, кв.17, (член правления)

б) Кузнецова Р.А. – дом 53, кв.28, (член правления)

в) Попова О.Б. – дом 57/63, кв.193, (председатель ТСН «Орбита»)

г) Смирнова Г.Я. – дом 57/63, кв.129, (член правления)

д) Шакурова И.А. – дом 49/42, кв 120, (член правления)

5. Избрать членов Ревизионной комиссии ТСН «Орбита»:

а) Бирюкова Т.И. - дом 57/63, кв.109, (член Ревизионной комиссии)

б) Власова А.М. - дом 49/42, кв.213, (член Ревизионной комиссии)

в) Легостаева О.Р.- дом 49/42, кв.34, (член Ревизионной комиссии)

д) Хусинов В.Н. - дом 53, кв.17, (член Ревизионной комиссии)

е) Луценко Л.П. – дом 53, кв.7, (член Ревизионной комиссии)

6. Избрать счетную комиссию ТСН «Орбита»:

б) Пестрикова Н.С. - счетная комиссия

в) Сагайдак С.В. - счетная комиссия

4. С «02» марта 2023 г. по «30» марта 2023г. проведено собрание собственников жилья, на котором были приняты решения:

1. Признать общее имущество каждого многоквартирного дома, входящего в состав ТСН «Орбита», для целей капитального ремонта, общим имуществом собственников жилья многоквартирных домов №№ 49/42, 53, 57/63, входящих в состав ТСН «Орбита».

2. Утвердить перечень работ капитального ремонта - ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения:

- замена розлива ГВС и циркуляции подвалов, замена циркуляционного водопровода на тех/этажах домов № 53, № 49/42, № 57/63;

- замена стояков ХВС, ГВС, циркуляции и канализации по-квартирно в домах № 53, № 49/42, № 57/63;

- замена канализационного лежачка в подвале дома № 53.

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

- ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения, принадлежащих ТСН «Орбита» - ООО «САНТЕХЛИДЕР».

4. Утвердить предельно - допустимую стоимость работ за период с 2023г., 2024г., 2025г. по капитальному ремонту, в соответствии с требованием ст.189 ч.5.1 ЖК РФ - 9 200 000 рублей: - ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения.

5. Определить источник и способ финансирования капитального ремонта:

- ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения, принадлежащих ТСН «Орбита», со специального счета капитального ремонта № 40703810554400000710 (дом № 49/42 -- 46,5%), № 40703810554400000711 (дом № 53 - 7,15%), № 40703810554400000712 (дом № 57/63 - 46,35%).

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

- ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения принадлежащих ТСН «Орбита» - ООО «САНТЕХЛИДЕР».

7. Утвердить сроки капитального ремонта – апрель 2023г. по декабрь 2025г.

2023 год - до 3 800 000 руб.

2024год - до 2 600 000 руб.

2025год - до 2 600 000руб.

8. Заключить договор с ООО «Т2 Мобайл» на размещение телекоммуникационного оборудования базовой станции на местах общего пользования, принадлежащих собственникам домов, обживающихся ТСН «Орбита».

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

Главным инженером ТСН «Орбита» ежегодно сдаются следующие 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».

6. Ежемесячно Товарищество размещает информацию в ГИС ЖКХ, в соответствии с действующим законодательством.

Это следующая информация:

- договоры на предоставление коммунальных услуг;
- акты выполненных работ и оказанных 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.

7. Ежегодно производится обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда, в случае аварии на опасном объекте:

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

8. С 16.06.2023г по 21.06.2023г. была проведена выездная проверка Отделения Фонда Пенсионного Социального Страхования РФ по Самарской обл. В результате проверки серьезных нарушений не установлено.

### **3. Работы выполненные в домах**

1. Проведены весенние и осенние осмотры МКД и придомовой территории с составлением актов.

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

3. В Администрацию Промышленного района два раза в год сдаются отчеты о техническом состоянии МКД.

4. Слесарями-сантехниками 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 - 338 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);
- установлен с врезкой один циркуляционный насос, повышающего давления на трубопроводе ГВС, на техэтаже дома №49/42 подъезды №3.

*Сторонней организацией:*

- произведена врезка спускников на трубопроводе ГВС в подвалах №1, №2 №3, №4 дома 49/42 в количестве 44 шт.;
- произведена установка сборок на трубопроводе ГВС в подвалах №1, №2, №3, №4 дома 49/42 в количестве 33 шт.;
- произведена установка полипропиленовых сборок на трубопроводе ГВС в подвалах №1, №2, №3, №4 дома 49/42 в количестве 23 шт.;
- замена лежачка ХВС с врезками в количестве 7 шт., длиной 40м. на полипропиленовые трубы на техэтаже дома №57/63, подъезд №4;
- заменены участки основных стояков ГВС и ХВС с врезкой в (общедомовые инженерные сети) квартирах, в количестве 23 шт.

5. Проведен плановый внутриквартирный осмотр инженерных сетей дома №57/63, 49/42.

**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 180 шт., внутриквартирные заявки - 36шт, заявки по ремонту освещения в котельной – 13 шт.;
- установлена дополнительно электрическая точка (розетка) с прокладкой электропровода в кабельном канале, протяженностью 15м на тех/этажах дома №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;
- отремонтированы и покрашены лавочки, мусорные урны, металлические ограждения.

**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: №57/63 подъезд № 4, площадью 80 кв.м., подъезд № 5 , площадью 20 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.;
- с машинных отделений лифтовых, расположенных на крыше дома №57/63, в количестве 2 шт.

**12.** 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.

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

**14.** 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.

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

16. За 2023 год произведены работы по расчистке придомовой территории от снега и наледи в количестве 3 раза.

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, предъявленные 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».

17. Произведена покраска стен в 2 слоя в машинном отделении лифтовых на техэтажах в домах № 57/63, 49/42, 53 (11 шт.).

18. Отчет по движению денежных средств поступивших на расчетный счет ТСН «Орбита» от заключенных договоров по аренде общего имущества собственников помещений за 2023 год представлены в таблице:

Доходы, полученные от сдачи в аренду, внаем части общего имущества	По смете 2023г. план (руб.)	Израсходовано в 2023г. факт (руб.)	+ экономия - перерасход (руб.)
Уплата налогов с дохода	60 323	53 875	6 448,00
Проведение праздников для детей	60 000	58 131	1 869,00
Расчеты с ресурсоснабжающими организациями, в объеме денежных средств не поступивших своевременно от собственников помещений за предоставленные услуги	60 292	54 000	6 292,00
Регулятор давления ГВС в котельной	95 240	95 240	0,00
Герметизация швов, в домах д.49/42,57/63	116 870	11 870	0,00
Участие в программе "Со Действия"	209 653	209 653	0,00
Пластины для теплообменников отопление (28 шт.)	340 000	340 000	0,00
Утепление подвала дом 53	62 000	0	62 000,00
Уборка снега с придомовой территории	0	62 000	-62 000,00
Перерасход за 2022год	1000	1000	0,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 005 378</b>	<b>990 769</b>	<b>14 609,00</b>

19. 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 2023 год представлен в таблице:

Целевые взносы за предоставление в пользование участков придомовой территории для парковки автомобилей	По смете 2023 г. План (руб.)	Израсходовано в 2023 г. Факт (руб.)	+ экономия - перерасход (руб.)
Обслуживание видеонаблюдения	24 000	24 000	0,00
Демонтаж, монтаж и пусконаладка системы видеонаблюдения, замена 2-х жестких дисков	31 300	31 300	0,00
За ведение л/с + налоги	60 030	89 700	-29 670,00
Участие в программе "Со Действия"	211 271	211 271	0,00
Перерасход в 2022год	54 218	54 218	0,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>380 819</b>	<b>410 489</b>	<b>-29 670,00</b>

#### **4. Работы выполненные в котельной**

- Негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Центром повышения Квалификации и охраны Труда» произведена ежегодная перееаттестация операторов котельной в количестве 6 человек;
- 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.;
- Сотрудниками ООО «Трансконтиненталь» проведены работы:
  - по аварийному ремонту крышки котла № 3.
- Сотрудниками ООО «Специализированное Предприятие Противопожарных Работ «Рубин»» проведена периодическая проверка дымовых и вентиляционных каналов от газовых котлов в количестве 3-х шт.
- Сторонней организацией ООО «Инженер-Сервис» выполнены работы по химической промывке водогрейного котла Riello 2000.

#### **5. Работы выполненные по капитальному ремонту - со специального счета капитального ремонта МКД**

- Замена канализационного стояка трубы ч/к ф 100 (52 м), в подвале дома № 53 по ул.А.Матросова, на трубу кан. ПВХ ф 110.
- Замена циркуляционного водопровода ГВС на техэтажах, розлива ГВС и циркуляции подвалов № 1, 2, 3.4 ,5 домов № 57/63, № 49/42,и № 53,по ул А.Матросова.
- Замена стояков ГВС, ХВС на кухне в квартирах 108, 112, 116, 124, 128, 132, 136, 140, 144, замена стояков ГВС, ХВС в с/узле в кв.108,112., в доме № 49/42,по ул.А.Матросова.
- Замена стояков ГВС, ХВС в с/узле в квартирах 4, 8, 12, 20, 24, 28, 32, 36, 44, 48,52 в доме № 57/63, по ул.А.Матросова.
- Замена стояков ГВС, ХВС, канализации и циркуляции на кухне в квартирах 148,152,156,160,164,168,172,176,180, 184,188, 192, 196, в доме № 57/63,по ул.А.Матросова.

#### **6. Работы выполненные по благоустройству придомовой территории**

1. Заключен договор с Федеральным государственным казенным учреждением «Управление вневедомственной охраны войск национальной гвардии РФ по Самарской обл.» на оказания услуг по принятию мер к задержанию лиц, создающих угрозу личной безопасности собственников Товарищества на территории ТСН «Орбита».

2. Жители МКД приняли активное участие в государственной программе Самарской области «Поддержка инициатив населения муниципальных образований в Самарской области» на 2017-2025 годы» для реализации Губернаторского проекта «СОдействие». В 2023г. Администрация Самарской области утвердила наш проект «Веселый городок» по устройству детских площадок д. №57/63 и дома №53 мягким резиновым покрытием. Летом 2023г. песочное покрытие детских площадок было заменено на комфортное покрытие.

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

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 2023 год. С этими документами можно ознакомиться на официальном сайте и в офисе ТСН «Орбита».

Председатель ТСН «Орбита»

Попова О.Б.

Члены Правления

Акунишникова М.А.

Смирнова Г.Я.

Кузнецова Р.

Шакурова И.А.