

**Отчет правления и  
председателя  
ТСН «Заречье-2»  
о проделанной работе за  
период октябрь 2022 г. -  
декабрь 2023 г.**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

- 1. Техническое обслуживание систем отопления, ГВС, ХВС, канализации.*
  - 2. Технический осмотр домов.*
  - 3. Система электроснабжения.*
  - 4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.*
  - 5. Газоснабжение.*
  - 6. Система вентиляции*
  - 7. Благоустройство территории и мест общего пользования.*
  - 8. Санитарное содержание жилых домов и придомовой территории.*
  - 9. Предоставление жилищно-коммунальных услуг.*
  - 10. Организационно-административная работа. Договорная работа.*
  - 11. Претензионно-исковая работа. Работа с должниками.*
  - 12. Фонд капитального ремонта.*
  - 13. Содержание и ремонт жилья*
  - 14. Информационная работа.*
- Заключение*

Деятельность ТСН «Заречье -2» направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов ТСН «Заречье -2». Основными задачами ТСН являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг. Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования ТСН.

В отчетный период за октябрь 2022 – декабрь 2023 гг. были проведены следующие виды работ:

### **1. Техническое обслуживание систем отопления, ГВС, ХВС, канализации.**

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

28 декабря 2022 г. в связи с выходом из строя контроллера системы отопления и ГВС в ИТП 1Г была произведена закупка и монтаж нового оборудования, согласно Договору №059-22 от 28.12.2022 г. стоимость работ по демонтажу, монтажу и наладке составила 8000р, оборудование (контроллер ТРМ32-Щ4.01.RS) – 22 382р. 46 коп.

В ноябре 2023 г. в связи с запуском насоса в индивидуальном тепловом пункте д.1Г и из-за его нестабильной работы появилась необходимость в покупке, монтаже и настройке частотного преобразователя. Был заключен договор №052-23 от 21.11.2023 г. на сумму 25 000р. Стоимость оборудования 34 500р. (Счет от 02.11.2023г.)

В декабре 2023 г. вышел из строя датчик температуры контроллера отопления в д.1Г, был заключен договор №062-23 от 21.12.2023 г. на оказание услуг по его замене на сумму 5000р.

С июня началась подготовка домов 1Г, 1Д к отопительному периоду 2023/2024 гг.

В июне-августе производился мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течей, разборка и очистка компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, установка манометров, чистка запорной арматуры от накипи в домах 1 «Г» и 1 «Д».

В августе была проведена промывка системы ХВС и канализации в д. 1Г и 1Д совместно с «ГУП МО КС МО Ногинский Водоканал» и ООО «БКС».

Промывка и гидравлическое испытание системы отопления, а также сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону 2023/2024 гг. домов 1 «Г» и 1 «Д» проводились в период с 07.08.2023 г. по 15.08.2023 г., о чем свидетельствуют следующие документы:

1. Паспорт готовности многоквартирного дома в эксплуатации в осенне-зимний период 2023/2024 от 22.09.2023 г. (д. 1Г);
2. Паспорт готовности многоквартирного дома в эксплуатации в осенне-зимний период 2023/2024 от 22.09.2023 г. (д. 1Д);
3. Акт о гидравлическом испытании на прочность и плотность от 11.08.2023 г. (д. 1Г);
4. Акт о гидравлическом испытании на прочность и плотность от 15.08.2023 г. (д. 1Д);
5. Акт о гидропневматической промывке системы теплоснабжения объекта от 11.08.2023 г. (д. 1Г);
6. Акт о гидропневматической промывке системы теплоснабжения объекта от 15.08.2023 г. (д. 1Д);
7. Акт об исправности запорных устройств на вводе от 11.08.2023 (д. 1Г);
8. Акт об исправности запорных устройств на вводе от 15.08.2023 г. (д. 1Д);
9. Акт готовности теплового пункта к эксплуатации в отопительный период 2023/2024 гг. от 11.08.2023 г. (д. 1Г);
10. Акт готовности теплового пункта к эксплуатации в отопительном периоде 2023/2024 гг. от 15.08.2023 г. (д. 1Д).

В связи с запуском отопления, в период с 05.10.2023 по 15.10.2023 г. проводились пуско-наладочные работы в системе домов 1 «Г» и 1 «Д».

### **2. Технический осмотр домов**

В апреле произведен плановый обход и технический осмотр домов (проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории) с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ. Осмотр оформлен Актом.

В мае была произведена очистка кровли над входными группами и на крыше, а также ливневок от мусора, грязи после осенне-зимнего периода.

Уборка и очистка технических этажей и подвальных помещений проводилась в июне. Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории проводилась постоянно. При обследовании цоколя и входных были выявлены множественные нарушения плиточного и лакокрасочного покрытия, а также неудовлетворительное состояние козырьков над входными группами, в связи с чем правлением было принято решение о проведении ремонтных работ.

### **3. Система электроснабжения**

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, а также ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения производились по мере необходимости. Ежемесячно производилось снятие показаний общедомовых и бытовых приборов учета электроэнергии.

### **4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.**

В октябре 2022 г. с подрядной организацией ООО ПИЦ «КОЛИС» был заключен договор №75/49 от 03.10.2022 г. на сумму 33116,75р. (6623,35 с каждого лифта) на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов. Согласно актам периодического технического освидетельствования от 31.10.2022 г. были выявлены незначительные дефекты, которые были устранены в срок эксплуатирующей организацией ООО «МИТОЛ-Богородск».

08.02.2023 г. лифты в д.1Г, 1Д были застрахованы компанией СПАО «Ингосстрах» на сумму 1100р. (Полис №432-384850/23-ОС)

В октябре 2023 г. с подрядной организацией ООО ПИЦ «КОЛИС» также был заключен договор №75/50 от 02.10.2023 г. на сумму 33116,75р. (6623,35 с каждого лифта) на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов. Согласно актам периодического технического освидетельствования от 26.10.2022 г. были выявлены незначительные дефекты, которые были устранены в срок эксплуатирующей организацией ООО «МИТОЛ-Богородск», в том числе замена колодок тормозной системы на сумму 2500р. Оплата была произведена 19.10.2023г.

### **5. Газоснабжение**

В августе 2022 г. с ООО «ГИС-Восток» был заключен договор №ГС/23/23/НГ-В от 01.08.2023 г. на техническое обслуживание, ремонт и аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового газового оборудования на сумму 52 325 р. ТО ВДГО было проведено в августе и оставшиеся квартиры в декабре. По завершению работ оплата была произведена 28.12.2023 г.

### **6. Система вентиляции.**

Согласно Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 №410, постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290 проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов проводится не реже 3 раз в год.

В соответствии с договором №03-08/20-02 от 03.08.2020 с ООО «Уютный дом» были проведены обследования технического состояния вентиляционных каналов 17.10.2022 (Акты № 17/6 и №17/7), стоимость работ составила 8800 р, 31.01.2023 (Акты №30/2 и №30/3), стоимость работ 8800 р. Также проверка состояния проводилась 28.03.2022 (Акт №28/4 и №28/3), стоимость 8800р.

В мае 2023 г. был заключен Договор №10-05/23-11 от 10.05.2023 г. с организацией ООО «Уютный дом» на проверку вентиляционных каналов 3 раза в год. Общая стоимость составляет 29 700р./год. (при помощи специальных камер, опускаемых в каждый канал на технических этажах). Проведена проверка, согласно Актам №18/9 и 18/11 от 18.05.2023 и Актам №5/7 и №5/6 от 05.09.2023 вентканалы находятся в технически исправном состоянии.

## **7. Благоустройство территории и мест общего пользования.**

Еженедельно производились обходы МКД. По результатам производился ремонт доводчиков, ручек, пружин, мелкий ремонт в домах 1 «Г» и 1 «Д».

В летний период на придомовой территории проводилась окраска мелких элементов, установленных для безопасности жителей (столбики, шлагбаумы), а также частичная окраска ДИП. В августе произвели частичную замену/укладку плиточного покрытия на пешеходных тропинках, а также под урнами около входных групп. Стоимость материала составила 6377р. (пескобетон). Стоимость работ 0р.

В июле был заключен Договор №03/07/2023 от 03.08.2023 г. на сумму 20 000р. на проведение текущего мелкого ремонта (установка пружин, дверных ручек), покраску лестничных перил и дверей (60 шт.) в д. 1Г подъезды № 1 и №2.

В связи с аварийным состоянием цоколя, пандусов и входных групп на домах д.1Г, 1Д правлением было принято решение о ремонте в период с 03 августа по 13 октября. Был заключен Договор подряда №078/КАС от 02.08.2023 г. на сумму 204 725 р. без учета материала. В данную стоимость вошли следующие работы: частичный демонтаж/монтаж плиточного покрытия и его последующая окраска на цоколе и пандусах, зачистка и окраска входных дверей, подвальных и в прямках, окраска всех металлических элементов, включая перила и козырьки, решетки подвальных продухов, а также зачистка, шпаклевка и окраска входов в подвальные помещения и прямков. Стоимость материалов составила 248 335,06р.

В августе/октябре были заключены: Договор №023 от 14.08.2023 г. на сумму 204 170р. с учетом работы материалов и Договор №031 от 01.10.2023 г. на сумму 22 800р. на установку водосточной системы на входных группах и замену козырьков над входными группами (включая работы и материал для установки).

Также было принято решение об установке металлоконструкции, козырька и решетки на вход в каждый подвал с целью обеспечения безопасности оборудования и санитарного содержания Договор №024 от 14.08.2023 г. на сумму 383 000р., включая работы и материал. Дополнительно у входа в каждый подвал были установлены выключатели и светильники на общую сумму 4 108р.

На основании п.3.2.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 о периодичности проведения ремонта подъездов 1 раз в 5 лет, правлением было принято решение о проведении ремонта МОП в д. 1Д подъезд №2 (Договор подряда №080/КАС от 16.08.2023 г. на сумму 301 700р. без учета материала). Расходы на материалы составили 227 853,20р. Итого: 529 553,2р.

Также было принято решение о ремонте 1-х этажей и балконов в д. 1Д подъезд №1 и д. 1Г подъезд №3 (Договор №081/КАС от 07.11.2023 на сумму 108 680р. и Договор № 083 КАС от 15.12.2023 г. на сумму 116 400р. без учета материалов). Стоимость материалов составила 46 091р. и 72 537,65р. Итого: д.1Д подъезд №1 – 154 771р., д. 1Г подъезд №3 – 188 937,5р. Также были закуплены и заменены почтовые ящики ТСН в количестве 5 шт. на сумму 7075р. (Счет от 02.08.2023 г.)

С целью обеспечения безопасности жителей в д. 1Г и 1Д было принято решение об установке камер видеонаблюдения - 15 шт. (по 3 шт. на подъезд: входная группа – 2 шт., лифтовой холл 1го этажа – 1 шт.) Договор № СВН/У №0117 от 31.08.2023 г. на сумму 315 080 р. с учетом работ и материалов.

## **8. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.**

Уборка подъездов производилась согласно ежемесячному графику уборки подъездов. Уборка придомовой территории производилась ежедневно, кроме субботы/воскресенья.

Вывоз мусора (ТБО) производился ежедневно по договору 0454-2019/МО от 01.11.2018г. региональным оператором ООО «Хартия».

## **9. Предоставление жилищно-коммунальных услуг.**

Одной из основных задач ТСН, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов).

За период октябрь 2022 – декабрь 2023 гг. не произошло ни одной крупной аварийной ситуации, связанной с отключением ресурса по вине ТСН. Мелкие аварийные ситуации устраняются в соответствии с регламентом – незамедлительно.

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ТСН заключены договора.

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится: Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Комитетом по ценам и тарифам Московской области - согласно Договорам с обслуживающими организациями. Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании членов ТСН «Заречье-2». Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

Расходование денежных средств осуществлялось на основании заключенных договоров. На выполненные работы и оказанные услуги составлялись акты и подписывались с обеих сторон (заказчик, исполнитель). По расчетам с поставщиками услуг: отопление, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроэнергия мест общего пользования, расчеты осуществлялись на 60 балансовом счете бухгалтерского учета. Оплата потребленных ресурсов осуществлялась на основании заключенных договоров.

Выполненные работы, оказанные услуги подтверждены актами выполненных работ, счетами-фактурами и актами сверки.

**1. АО «Мосэнергосбыт»:**

Задолженность на 01.01.2023 г. отсутствует.

За отчетный период 2023 г. предъявлено и оплачено 12 счетов на сумму 248 987,60р.

**2. ООО «БКС»:**

Задолженность на 01.01.2023 г. отсутствует.

За отчетный период 2023 г. предъявлено и оплачено 12 счетов на сумму 714 079,36р.

**3. Филиал ГУП МО «КС МО» «Ногинский водоканал»:**

Задолженность на 01.01.2023 г. отсутствует.

За отчетный период 2023 г. предъявлено и оплачено 12 счетов на сумму 676 431,89р.

**4. ОАО «НПТО ЖКХ»:**

Задолженность на 01.01.2023 г. отсутствует.

за отчетный период 2023 г. предъявлено и оплачено 12 счетов на сумму 6 045 709,20р.

**5. ООО «МИТОЛ-Богородск»**

Задолженность на 01.01.2023 г. отсутствует.

За отчетный период 2023 г. предъявлено и оплачено 12 счетов на сумму 452 500р.

**6. ООО «Хартия»:**

Задолженность на 01.01.2023 г. отсутствует.

За отчетный период 2023 г. предъявлено и оплачено 12 счетов на сумму 1 087 171,16р.

**7. АО «Мособлгаз»:**

Задолженность на 01.01.2023 г. отсутствует.

За отчетный период 2023 г. предъявлено и оплачено 12 счетов на сумму 355 400,90р.

**8. МАУ НМР МО «МФЦ»:**

Задолженность на 01.01.2023 г. отсутствует.

За отчетный период 2023 г. предъявлено и оплачено 12 счетов на сумму 36 405,49р.

Задолженность перед поставщиками услуг отсутствует.

**Авансовые отчеты за период октябрь – декабрь 2022 г.**

№ п/п	Дата	Документ	Номер	Сумма (руб.)	Информация
2	30.11.2022	Авансовый отчет	15	11 103,00	Горбунова Анна Евгеньевна
3	08.12.2022	Авансовый отчет	16	2 048,00	Горбунова Анна Евгеньевна
Итого					

**Авансовые отчеты за 2023 г.**

№ п/п	Дата	Документ	Номер	Сумма (руб.)	Информация
1	31.01.2023	Авансовый отчет	1	2 313,00	Горбунова Анна Евгеньевна

2	28.02.2023	Авансовый отчет	2	535,90	Горбунова Анна Евгеньевна
3	31.03.2023	Авансовый отчет	3	1010,00	Горбунова Анна Евгеньевна
4	30.04.2023	Авансовый отчет	4	33 543,89	Горбунова Анна Евгеньевна
5	31.05.2023	Авансовый отчет	5	13 310,00	Горбунова Анна Евгеньевна
6	30.06.2023	Авансовый отчет	6	8 685,00	Горбунова Анна Евгеньевна
7	31.07.2023	Авансовый отчет	7	7 525,00	Горбунова Анна Евгеньевна
8	31.08.2023	Авансовый отчет	8	29 876,00	Горбунова Анна Евгеньевна
9	30.09.2023	Авансовый отчет	9	24 088,00	Горбунова Анна Евгеньевна
10	31.10.2023	Авансовый отчет	10	29 578,95	Горбунова Анна Евгеньевна
11	30.11.2023	Авансовый отчет	11	14 241,00	Горбунова Анна Евгеньевна
12	31.12.2023	Авансовый отчет	12	30 779,95	Горбунова Анна Евгеньевна
<b>Итого</b>				<b>195 486,69</b>	

### 10. Организационно-административная работа. Договорная работа.

Работа по заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями и обслуживающими организациями. Организационная работа. Подготовка и проведение общих собраний собственников. Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами. Подготовка документации. Документооборот. Ведение Реестра собственников и членов ТСН.

### 11. Претензионно-исковая работа. Работа с должниками.

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников. Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности жителей. Работа с должниками велась по следующим направлениям: оповещение должников, текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату.

Претензионная работа направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия. Информационная работа: регулярные телефонные контакты и личные беседы о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности.

К услугам юриста пришлось обратиться в феврале 2023 г. (Договор №27/23 от 26.02.2023 г.) на сумму 50 000р. для оказания услуг по представлению интересов ТСН «Заречье-2» в Ногинском городском суде (суд 1 инстанции) по делу №2-1656/2023 по трудовому спору с Соловьевой В.М.

Также к услугам ТСН «Заречье-2» обратилось в мае (Договор №79/23 от 10.05.2023 г.) на сумму 25 000р. с целью представления интересов ТСН при подаче апелляционной жалобы на решение Ногинского городского суда по делу №2-1656/2023 по трудовому спору Соловьевой В.М., а также при рассмотрении дела в Московском областном суде (апелляционная инстанция).

В ноябре 2023 г. 10000р. взыск д.с. в пользу Соловьева Виктория Михайловна по и/л №ФС 034310776 от 15.11.2023 выдан Ногинским городским суд по и/п/делу 2-1656/2023 от 27.11.2023 и 224755,18 ИД взыскано д.с. в пользу Соловьева Виктория Михайловна по и/л №ФС 034310776 от 15.11.2023 выдан Ногинским городским судом по и/п/делу 2-1656/2023 от 27.11.2023

Задолженность собственников на **01.01.2023** г. составляла 1 371 837,67р.

Задолженность собственников на **01.01.2024** г. составляла 737 753,84р. (1Г – 388905р., 1Д – 348 848,84р.).

За отчетный период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. начислено собственникам жилья по статьям: содержание и ремонт жилья, ЖКУ, фонд капитального ремонта на сумму 16 068 920,66р. Поступило от жителей на расчетный счет 16 642 154,36р.

### 12. Фонд капитального ремонта.

Счет №40705810440000000282 фонд капитального ремонта д.1Г:

За 2022 г. перечислено 852 645,92р.

За 2023 г. перечислено 1 208 302,54р.

Остаток денежных средств на спецсчете на 01.01.2024 г. составляет **5 388 175,40р.**

Счет №40705810740000000461 фонда капитального ремонта д. 1Д:

За 2022 г. перечислено 590 039,81р.

За 2023 г. перечислено 878 426,01р.

Остаток денежных средств на спецсчете на 01.01.2024 г. составляет **4 110 976,96р.**

### **13. Содержание и ремонт жилья.**

За отчетный период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. оплачено собственниками на содержание общего имущества, включая обслуживания лифтов, 5 437 351,39р., израсходовано 5 612 945,19р.

Доходы от провайдеров за период составили 51 631,50р.

Перечень фактических затрат расходов по статье «содержание и ремонт» жилого помещения за отчетный период:

1. Фонд оплаты труда – 2 462 999,18р.
2. Канцелярия – 21 241,24р.
3. Подписка 1С ИТС и 1С КП обслуживание – 36 786р.
4. Содержание сайта – 10 079р.
5. Услуги юридические – 75 000р.
6. Электронная отчетность – 8 819,48р.
7. Услуги МФЦ – 36 405,49р.
8. Услуги связи – 6 522,12р.
9. Общехозяйственные нужды – 8 415 р.
10. Обслуживание лифтов – 450 000р.
11. Ежегодное техническое освидетельствование лифтов – 33 116,75р.
12. Страхование лифтов – 1 100р.
13. Электроэнергия МОП – 248 987,60р.
14. Проверка, ремонт, наладка общедомовых приборов учета ТЭ – 79 500р.
15. Обслуживание внутридомового газового оборудования – 52 325р.
16. Проверка технического состояния вентканалов – 28 100р.
17. Сантехнические материалы - 59 032р.
18. Материалы для мест общего пользования – 75 641,75р.
19. Расходные материалы для уборщицы – 26 922,41р.
20. Расходы на придомовую территорию – 8 619р.
21. Уборка снега – 21 200р.
22. Дератизация – 1936р.
23. Инструменты (лопаты, грабли, поливочные шланги, ведра) – 8 723,40р.
24. Расходные материалы для дворника – 7 299,97р.
25. Текущий ремонт подъездов – 873 261,7р.
26. Ремонт и укладка плиточного покрытия на придомовой территории – 6 377р.
27. Текущий ремонт цоколя и входных групп – 440 787,5р.
28. Установка козырьков и водосточной системы – 226 970р.
29. Ремонт входов в подвал – 383 000р.
30. Установка видеонаблюдения – 315 080р.
31. Услуги банка – 23 946,31р.
32. Общехозяйственные нужды – 11 696,34р.
33. Непредвиденные расходы – 245 155,18р.

Потеря воды за период октябрь 2022 – декабрь 2023 гг. нет.

### **14. Информационная работа.**

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСН. Регулярно на информационных стендах, расположенных в холлах подъездов, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСН, также размещалась информация на сайте ТСН [www.zareche2.ru](http://www.zareche2.ru). В целях



соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. интернет-порталах согласно законодательству. Обязательные сайты для ежемесячного размещения информации о деятельности ТСН размещены на сайтах: АИС ГЖИ [www.gzhi.com](http://www.gzhi.com), ЕИАС ЖКХ [www.dom.mosreg.ru](http://www.dom.mosreg.ru), ГИС ЖКХ: [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru).

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Активность и ответственность всех живущих в наших домах – залог дальнейшей успешной работы ТСН. Только так будут решаться самые сложные проблемы.



Всего прошито и пронумеровано

9

листа (ов) девять

Дата 31.01.2024

Подпись: Сорбукеева А.Е.

Сорбукеева А.Е.

