

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

2017

СОДЕРЖАНИЕ

1. Техническое обслуживание.
 - 1.1. Технический осмотр дома.
 - 1.2. Обслуживание систем отопления.
 - 1.3. Обслуживание систем холодного водоснабжения.
 - 1.4. Обслуживание систем электроснабжения.
 - 1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.
 - 1.6. Контролирование систем вентиляции.
2. Текущий ремонт.
3. Благоустройство доменной и придомовой территории.
4. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.
5. Предоставление жилищно-коммунальных услуг.
6. Организационно-административная работа.
7. Претензионно-исковая работа.
8. Информационная работа.
9. Проверки контролирующих органов.
10. Затраты на ТСН.
11. Заключение.

Деятельность ТСН «Западное Кунцево» (далее – «ТСН») направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов ТСН. 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 с 1 января 2017 года по 31 декабря 2017 года были проведены следующие работы:

1. Техническое обслуживание:

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

Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы.

1.1. Технический осмотр дома.

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории.

Проверка показаний индивидуальных приборов учета (ХВС, электроэнергии).

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний и осенне- зимний период проводились согласно графику и акту осмотра здания.

1.2. Обслуживание систем отопления (ОДН).

Подготовка системы отопления: устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка вентилей (общедомовое оборудование).

1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения.

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения.

Канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), устранение неисправностей.

1.4. Система электроснабжения.

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования.

Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Замена ламп освещения. Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков. Замена необходимого оборудования в щитовой по предписанию ресурсоснабжающей организации (Мосэнергосбыта).

1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.

Ежемесячное освидетельствование лифтов, проверка, ремонт. Ежегодное страхование ответственности.

1.6. Контролирование систем вентиляции.

Проверка вентканалов, обследование систем вентиляции.

2. Текущий ремонт:

В течение года проводились работы предупредительного характера, в т. ч. профилактические мероприятия;

Ремонт фасадов, ремонт цоколя (устранение дефектов цокольной части фасада), проведено благоустройство технического помещения, устранение засоров, разрывов канализации, уборка.

3. Благоустройство домовой и придомовой территории:

В весеннее-летний период были высажены деревья. Постоянная

уборка придомовой территории.

4. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории:

В течение года, согласно графику, 18.12.2017 года, произведена дератизация помещений: подвал, тех. этаж.

5. Предоставление жилищно-коммунальных услуг:

Одной из основных задач ТСН, является бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифта).

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:

В ТСН «Западное Кунцево».

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

6. Организационно-административная работа:

Договорная работа:

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями велась на протяжении всего отчетного периода.

Организационная работа:

Подготовка и проведение очно-заочного собрания. Ревизия заключенных ранее договоров и оборудования провайдеров, размещенного на техническом этаже жилого дома.

Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами:

Подготовка документации и сдача отчетов в социальные службы, пенсионный фонд. Сдача отчетности в жилищную инспекцию.

Административная деятельность:

Обучение по ведению бухгалтерии в ТСН.

Посещение семинаров для руководителей ТСН.

Документооборот:

Ведение реестра собственников и членов ТСН.

Ведение реестра зарегистрированных жильцов.

7. 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, проведению бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определению путей погашения задолженности или реструктуризации долга.

Подготовлены иски в суд на собственников, задолженность которых составила более 15 000 (пятнадцать тысяч рублей).

8. Информационная работа:

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСН «Западное Кунцево».

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД создан сайт ТСН «Западное Кунцево» www.zk-up.ru, на котором размещается информация о текущей деятельности ТСН, отчетная информация о деятельности ТСН, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. интернет-порталах согласно законодательству.

9. Проверки контролирующих органов:

В отчетном периоде проводилась плановая выездная проверка ГЖИ Одинцовского района. Дата проведения проверки 20.07.2017 г. Нарушений обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, не выявлено. Выдана рекомендация на участие в конкурсе "Озелени свой город", ежегодно проводимая администрацией города Одинцово.

10. Затраты на ТСН:

Канцтовары, бумага, картриджи для ксерокса, госпошлины для подачи бумаг в суд, уведомления, бухгалтер, юрист, программа «контур для бухгалтерии», банковский счет, налог, штрафы.

11. Заключение:

За прошедший 2017 год был успешно завершён ряд задач по налаживанию работы ТСН.

Первой и основной задачей было заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (электричество, газ). Второй задачей было обосновать неправомотность выставления счетов управляющей компаний собственникам дома №3, а также добиться возврата полученных средств от УК «Сервис-24» с 1 июня 2016 года.

Мы – собственники, обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав.

Своевременная оплата, активность и ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы ТСН.

Председатель
Правления ТСН «Западное Кунцево»:

Ковалева Любовь Анатольевна

