

**Отчет о деятельности и финансовом состоянии ТСН «Плотничный,2»  
ИЮЛЬ-СЕНТЯБРЬ 2025г**

**БЛОК 1. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ТСН**

На счету на 29 сент. = 286117,93 р

<u>С 1 июля по 28 сентября</u>	<u>Сальдо на начало</u>	<u>Начислено на лицевые счета</u>	<u>Оплачено по начислениям</u>	<u>Ожидается оплата (задолженность в ТСН)</u>
Административное здание	207045,33	407 829,32	614 874,65	0
1 корпус	386 917,02	884 799,90	1 042 344,76	229 372,16
1 корпус парковка	335 640,01	356 938,22	552 697,19	139 881,04
2 корпус	662 299,40	793 374,03	1 182 947,76	272 725,67
3 корпус	726 199,80	864 364,03	1 296 596,02	293 967,81
3 корпус парковка	193 655,32	154 616,91	288 435,00	59 837,23
<b>ИТОГО:</b>				<b>995783,91р</b>

	<u>Дебиторская задолженность (нам должны)</u>	<u>Кредиторская задолженность (мы должны контрагентам)</u>
1 июля	2511756,88р	2921011,59р
28 сентября	995783,91р	799960,83р

**БЛОК 2. ЧТО НЕОБХОДИМО СДЕЛАТЬ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ (от 1 месяца до 1 года).**

<b>1. По инженерии, по дому и территории (по результатам осмотра здания).</b>	<b>Порядок цен</b>
<b>1 очередь (очень срочно):</b>	
1. Восстановление освещения во дворе (вызов лаборатории для установления точного места обрыва + восстановление)	Лаборатория = 100 000р Работы по восстановлению = от 10 до 30 т.р. (будет понятно после диагностики)
2. ИТП: 2.1. Требуется подключение насосной станции ХВС. 2.2. Неисправны обратные клапана насосов подпитки системы отопления. Неисправен соленоидный клапан подпитки системы отопления Устранить течь воды из отвода системы повысительного насоса на ГВС 2.3. Требуется замены 2 насоса подпитки системы отопления	По п 2.2. = 25000р По 2.3. ждем смету
3. Бойлерная: Замена тенов, прокладок и автоматического	

	выключателя	
	4. Внутренняя ливневая канализация забита на 70%. Требуется прочистка гидропневматикой.	60 м по 700р/мп = 42000р
	5. Восстановление расползания ступеней у главного входа в 1к и 2к. посадка ступеней на бетон (сейчас там песок)	Порядок цен (путем опроса 3х подрядчиков без точного осмечивания) – 2-2,5 млн на большое крыльцо у 1 дома.
<b>2 очередь</b> (не влияет на жизнеобеспечение здания):	6. Покраска труб в насосной станции	
	7. Отсутствуют приемки и дренажные насосы в насосной станции. Требуется монтаж.	Стоимость будет рассчитана после согласования необходимости этих работ
	8. Устранение причин протечек в паркинг и холл цоколя	Производится силами застройщика
	9. Устранение высолов на спусках в гараж, в гараже и восстановление покрытия стен	Стоимость будет рассчитана после согласования необходимости этих работ
	10. Восстановление штукатурки в МОПах	Стоимость будет рассчитана после согласования необходимости этих работ
	11. Восстановление провала в зоне дренажной системы в грунте во дворе.	Стоимость будет рассчитана после согласования необходимости этих работ
<b>2. По МОПам и инвентарю</b>		
	Усиление контроля за качеством клининга	-
	Приобретение собственного мощного пылесоса Керхер	7000р
	Проведение генеральной уборки	Стоимость уточняется
	Отчистка боковых участков в гараже специализированным оборудованием	Стоимость уточняется
	Приобретение аккумуляторной батареи ко второй полумоечной машине	108500р
	Приобретение расходников для щеток	20000р
	Для ручной расчистки входных групп планируется закупить укрепленные лопаты	5400р
	Реагент не разрушающий плитку	8000р
	В холлы планируется закупить рулонные дорожки для сохранения чистоты 4 рулона по	16200*3=48600р

	16200р	
<b>ИТОГО НЕОБХОДИМЫХ РАСХОДОВ на ближайшие 2</b>		
<b>месяца:</b>		

### **БЛОК 3. ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗИМЕ**

**По схеме очистки планируется следующий сценарий:**


1. Исходя из утвержденной ставки 24000 р/месяц с декабря по март нанять отдельного человека для ручной уборки снега перед входными группами в период с 6.30 до 8 утра и в конце рабочего дня с 17 до 19
2. Закрыть на зимний период внешние лестницы, т.к. в основном жители перемещаются через паркинг по лестницам, ведущим сразу во двор. Но, при этом расчищать ливневки на лестницах.
3. В течение дня производить очистку дорожек и придомовых тропинок с помощью лопат и снегоуборочной машины. Механизированную уборку (вызов трактора) производить по мере накопления снега сразу с вывозом или...

**...есть предложение купить свой мини-трактор для возможности быстрой и качественной механизированной очистки территории БЕЗ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЗАГРУЖЕННОСТИ ВНЕШНИХ ПОДРЯДЧИКОВ.**

Предлагается такой (подобрано исходя из требований к нашим пространственным возможностям и оптимальных характеристик):

#### Минитрактор Феникс Р-4 с отвалом снегоуборочным

[Главная](#) > [Каталог](#) > [Минитракторы](#) > [Минитракторы Феникс](#) > [Минитрактор Феникс Р-4 с отвалом снегоуборочным](#)



НОВИНКА
СОВЕТУЕМ

★ ★ ★ ★ ★
Артикул: Феникс Р-4

**475 000 руб.** ~~480 000 руб.~~  
-1% Экономия 5 000 руб.

Нашли дешевле?

Добавить в корзину  
Купить в 1 клик

### **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД:**

1. Платить дворнику по очистке входных групп с ноября по март, а не с декабря
2. Купить свой мини-трактор для возможности быстрой и качественной механизированной очистки территории БЕЗ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЗАГРУЖЕННОСТИ ВНЕШНИХ ПОДРЯДЧИКОВ.

### **БЛОК 4. ОТРАБОТКА ПОСТУПИВШИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ И ПОЖЕЛАНИЙ ОТ СОБСТВЕННИКОВ.**

ID	Время	Выберите направление для описания ситуации или предложения по улучшению	Опишите ситуацию, которую нужно решить или ваше предложение к улучшению	Напишите номер телефона для включения в план сметы на следующий год		
20983755	2025-0	9	Придомовая территория. Тропинки и лестницы.	Необходимо поставить лавочки рядом с детской площадкой. Взрослым там негде присесть.	+7 908 743	
20984057	2025-0	2A	Придомовая территория. Тропинки и лестницы.	Перенести мусорные контейнера на место где они должны стоять по плану. Лифт грязный и пыльный. Месяц стоял на ремонте. Заменить картон помыть и сделать новую защитную поверхность	+7 920 253	
20984269	2025-0	1	9	Лифт	+7 916 938	
20984653	2025-0	2	6	Придомовая территория. Тропинки и лестницы.	Возможно ли убрать синий вагон строителей? Строительство завершено, а он очень портит вид из окон	+7 910 147
20992550	2025-0	2	6	Ситуация внутри квартиры	Отсутствует напор холодной воды уже на протяжении полугода	+7 910 147
20995926	2025-0	7	10	Придомовая территория. Тропинки и лестницы.	Течь в коридоре холла, лестница на входе в дом, скапливающийся конденсат на люках, на площадках квартир, сломанные ручки на дверях общественных помещений, отодранные кнопка слива, сифон в общественном туалете. Разбитый плафон в холле. Через раз срабатывающий шлагбаум и въездные ворота, Во время централизованной мойки окон обработать из специальным водоотталкивающим составом, так окна останутся дольше чистыми	+7 951 91
21125519	2025-0	7	9	Клининг внешний	Поставить урны по всей территории. Около подъездов и на детской площадке. А то даже грязную салфетку и жвачку выкинуть некуда	+7 908 743
21581267	2025-0	5	9	Придомовая территория. Тропинки и лестницы.	Убрать паутину со всех фонарей. И не горит один фонарь около второго корпуса	+7 908 743
21581428	2025-0	5	9	Придомовая территория. Освещение.		+7 908 743

## **БЛОК 5: ЧТО СДЕЛАНО С 1 ИЮЛЯ ПО 23 СЕНТЯБРЯ.**

Административный блок:

1. Приняты документы по ТСН
2. Произведена отстройка системы 1С и перенос данных из объединенной в «Реконструкцией Инвест» версии в облако ТСН.
3. Производится настройка системы ГИС ЖКХ. Готовность 80%. Осталось настроить выгрузку квитанций.
4. Настроена система выгрузки данных в ГИС ЖКХ.
5. Начата работа с РСО по снижению платежной нагрузки по ОДН по воде и отоплению.
6. Приведены в соответствие трудовые взаимоотношения с сотрудниками ТСН.
7. Произведен анализ работы подрядных организаций. Разработаны варианты оптимизации договоров с подрядчиками и замены некоторых подрядных организаций.
8. Введена система централизованного сбора пожеланий собственников к обслуживанию

ОДИ.

9. Начислены пени на ЛС с несвоевременными оплатами
10. Подготовлен перечень квартир и паркомест для отправки претензий и передачи дел на взыскание задолженности в суд.

Хозяйственный блок:

1. Произведено оснащение сотрудников ТСН необходимым инвентарем и расходными материалами (СИЗы, хоз. товары для повседневной деятельности, чистящие для гаража, запорная арматура, маска для сварки, расходники для сварки, стремянка).
2. Создается запас инженерного оборудования для устранения непредвиденных аварий (пружины, двигатель для ворот, запорная арматура)
3. Введен режим ППР (составлен график плановых работ)
4. Ведется повседневная работа по профилактике аварийных ситуаций (обходы, починки мелких дефектов, взаимодействие с подрядными организациями по выявленным неисправностям)
5. Внештатные и аварийные ситуации устраняются незамедлительно (засоры внешней канализации, восстановление обрыва кабеля, замена сололифта)
6. Проведена ревизия инженерных систем. Неисправные аварийные системы восстановлены. Составлен перечень для дальнейшего восстановления.
7. Составлен план работ по восстановлению и ремонту для включения в смету 26 года.