

Отчет

**о деятельности Правления ТСН
«Саймовский» по итогам работы
за 2023 год.**

1. Общие сведения о МКД и составе Правления ТСН «Саймовский».

- 1.1. Год постройки
 - 1 очередь – 2012г.
 - 2 очередь – 2013г.
- 1.2. Материал стен – газобетонные блоки, пенополистирол, лицевой кирпич.
- 1.3. Число этажей – 22 + цокольный этаж
- 1.4. Объем здания – 233 462 м³
- 1.5. Общая площадь здания – 50 303 м²
 - в том числе:
 - жилая – 31 568,75 м²
 - нежилые помещения – 9 093,75 м² (в том числе парковочные места -
- 1.6. Уборочная площадь коридоров и мест общего пользования – 7281,4 м²
- 1.7. Число лестниц – 13 шт. в том числе
 - 4 жилые помещения,
 - 5 нежилые помещения,
 - 4 пожарные выходы нежилых помещений,
 - их уборочная площадь – 1195,1 м²
- 1.8. Внутренняя высота жилых помещений – 3 м.
- 1.9. Количество квартир – 396
- 1.10. Количество офисов – 35
- 1.11. Гостевая стоянка на 20 м/мест – 579 м²
- 1.12. Общая площадь земельного участка – 9245 м²
- 1.13. Детская площадка – 576,7 м²
- 1.14. Газоны – отсутствуют.
- 1.15. Тротуарные дорожки – 728 м²
- 1.16. Площадь кровли – 7 413,9 м²
- 1.17. Проезды и площадки – 1 097 м²
- 1.18. Тротуарные дорожки на автостоянке – 576 м²
- 1.19. Благоустройство – 805 м²
- 1.20. Паркинг (общая площадь) – 3 174 м²
- 1.21. Количество лифтов 12:
 - 1.21.1. Грузопассажирский (1000 кг.) - 4 лифта (производитель 2 KONE, 2 TEXNOC)
 - 1.21.2. Пассажирский (400 кг.) - 8 лифта (производитель 2 KONE, 2 TEXNOC)

18 ноября 2018г., в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц», внесена запись о создании юридического лица – ТСН «Саймовский».

В 2023 г. Правление ТСН «Саймовский» работало в следующем составе:

№ п.п.	Ф.И. О	№ кв.	направление
1	Разин Вячеслав Александрович		председатель
2	Осьмак Алина Игоревна		
3	Кузнецов Игорь Алексеевич		
4	Поднебесная Наталья Владимировна		
5	Цареградская Анастасия Васильевна		
6	Бажуков Максим Борисович		
7	Арутюнян Георгий Сергеевич		

- 1.22. Правление в указанном составе было сформировано на пятилетний срок полномочий (с 2022 – 2027гг.) в количестве 7 человек, на основании решения общего собрания членов ТСН «Саймовский», протокол № 2 от 27.06.2022г.
- 1.23. На основании решения общего собрания членов ТСН «Саймовский», протокол № 2 от 27.06.2022г. Председателем правления ТСН «Саймовский» был выбран Разин Вячеслав Александрович
- 1.24. При осуществлении своей деятельности члены Правления ТСН «Саймовский» руководствовались положениями Устава и действующими законодательными актами Российской Федерации.
- 1.21. Текущая работа по содержанию дома за 2023 г., по ежемесячным отчетам Председателя правления ТСН «Саймовский», признана удовлетворительной.

2. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ТСН «САЙМОВСКИЙ» за 2023 год.

2.1. Услуги по управлению, расчету и учету платежей за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги:

2.1.1 Заключены или пролонгированы договоры с РСО и обслуживающими предприятиями (ОАО «Энергетическая компания «Восток», СГМУП «Горводоканал», ООО «Региональная лифтовая компания», ООО «РКЦ ЖКУ», ООО «Пожарная Защита», ПАО «Сбербанк», ООО «Теле-Плюс», ООО «Метро-сеть-Сургут», ООО «ДОМ-ИТ», ООО «Квартплата онлайн», ООО «НОРД-Сервис», МКУ «УИТС г. Сургута», ФГУП «ФЭО»)

2.1.2. МКД обслуживают сотрудники согласно штатному расписанию, утвержденного на Правлении ТСН «Саймовский», и договоров, заключенных с ИП и ГПХ.

2.1.3. Главная задача ТСН «Саймовский», обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений.

2.1.4. Оповещение и обучение собственников МКД по ПБ и ГО. Информация размещается на сайте и информационных досках.

2.1.5. Проведен анализ сложившегося состояния МКД, находящегося в управлении Правлением ТСН «Саймовский», уровня и качества предоставляемых услуг и работ. Закончили работы, запланированные на 2023 г.

2.1.6. Контролировались качество, объем выполненных работ и предоставленных услуг. Приемка выполненных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ.

2.1.7. Проведен анализ расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также анализ потребления собственниками помещений коммунальных услуг, прочих расходов и доходов.

2.1.8. Выполнены аварийные работы в полном объеме.

2.1.9. Проводился ежегодный весенний и осенний осмотр здания. Составлялся акт осмотра и дефектная ведомость. Выявленные дефекты включались в план работы.

2.1.10. Проводилось ежегодное Общее собрание членов ТСН «Саймовский».

2.1.11. Ежемесячно велась работа с должниками по КУ и кап. ремонту.

Дебиторская задолженность по состоянию на 01.01.2023 г. составляет **5 811 889 рубль**. Из нее доля неплательщиков 87% - собственники жилых помещений, 13% - собственники нежилых (офисных) помещений. Просроченная задолженность (12 месяцев и более) составляет **1 626 357 рублей**.

2.1.12. Велась разъяснительная работа по оплате взносов на капитальный ремонт. В соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников помещений, в нашем доме, фонд капитального ремонта формируется на специальном счете ТСН «Саймовский».

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на плановый период 2023, 2024 и 2025 годы

№ п/п	Тип многоквартирного дома	Минимальный размер взноса, руб./м ² жилого/нежилого помещения на плановый период		
		2023 год	2024 год	2025 год
1	2	3	4	5
1	Иные многоквартирные жилые дома с лифтом	16,06	16,83	17,60

Владельцем специального счета выбрано ТСН «Саймовский».

В соответствии с требованиями ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны оплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

Согласно ч.1 ст. 166 ЖК РФ, средствами из фонда капитального ремонта можно оплатить ремонт:

- внутридомовых инженерных систем;
- лифтового оборудования;
- крыши;
- подвальных помещений, если они входят в состав ОИ в МКД;
- фасада и фундамента МКД.

В 2023 году выполнен капитальный ремонт лифтового оборудования.

Затраты составили – **2 156 713** рублей.

Выполнен капитальный ремонт оборудования

Затраты составили – **4 115 200** рублей.

Кроме этого, выполнялись ремонтно-строительные работы

Затраты составили – **5 754 331** рубль.

Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2023 г. составили **9 354 194** рубля.

Поступление за год – **7 376 176** рублей.

% за депозит – **292 907** рублей.

Остаток на 01.01.2024 г. – **4 997 033** рубля.

2.1.13. Проведены проверки состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета и достоверности сведений об их показаниях.

2.1.14. Рассматривались обращения, в том числе предложения, жалобы и заявления собственников.

2.1.15. Ведется Реестр членов ТСН «Саймовский». В 2023 году вступили в члены ТСН 21 собственник.

2.1.16. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год. (Приложение № 4)

2.1.17. Содержание паспортной службы, включающей регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и месту жительства:

- ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством;

- выдача справок о прописке, два раза в неделю (понедельник с 14:30 до 15:45 ч., пятница с 16:00 до 19:00 ч.), прием собственников.

2.1.18. Ежемесячный учет фактически проживающих и прописанных. Составлялись акты о фактическом проживании.

2.2. Работы и услуги по содержанию общего имущества МКД

2.2.1. Проводилась уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка (придомовой территории), входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования многоквартирного дома.

Содержание мусоропроводов:

- плановые и внеплановые осмотры;
- удаление мусора из мусороприемных камер и загрузочных клапанов (очень часто чистились загрузочные клапаны в 4 подъезде).

- уборка (очистка) мойка и дезинфекция загрузочных клапанов мусоропроводов.

– ремонт и замена клапанов на площадках.

Ведется журнал в каждом подъезде – график обработки МОП.

2.2.2 Озеленение придомовой территории:

– посадка цветов;

– весной покраска бордюров, урн и лавочек;

2.2.3. Определен порядок сбора и передачи отработанных ртутьсодержащих ламп на утилизацию в специализированную организацию ФГУП «ФЭО».

2.2.4. Содержание крыши МКД ежегодно, удаление:

– грязи, мусора, листьев;

– снежных навесов и наледи с парапета (плоская крыша);

2.2.5. Проводились: ремонты дверных ручек, замков, доводчиков входных дверей, переостекление и другие работы по заявкам жителей ТСН.

2.2.7. Проводилась периодическая промывка, чистка и дезинфекция всех мусоропроводов, камер и контейнеров.

2.2.8. Приобрели хозяйственный и рабочий инвентарь, материалы.

2.2.9. На территории двора устанавливали Новогоднюю елку и гирлянды.

2.3. Сантехнические работы.

2.3.1. Содержание индивидуального теплового пункта (ИТП), и сетей внутридомовой инженерной системы отопления:

Техническое обслуживание ИТП и выполнение аварийно-сантехнических заявок производит ООО «НОРД-Сервис».

Проводились технические обслуживания. Ревизии, монтаж и демонтаж контрольных приборов учета, замена неисправных датчиков и прокладок, химическая очистка, снятие и ревизия насосов и так далее.

– текущий ремонт проводится по графику;

– промывались системы ГВС и ХВС дома;

– в ИТП промывалась и подготавливалась к зиме система подогрева воды;

– в рамках программы подготовки к зиме промывалась система отопления и проводилось её гидравлическое испытание;

– подготовлен, подписан и был получен паспорт готовности дома к отопительному сезону 2023 – 2024 гг.

– проведена ревизия запорной арматуры, заменили краны шаровые, задвижки, манометры.

2.3.2. Предоставлены коммунальные услуги (ГВС, ХВС, водоотведение, отопление, электроснабжение).

2.3.3. Произведены расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы. Задолженность с РСО – ООО «Восток» - 2 периода, по остальным поставщикам энергоресурсов задолженность отсутствует.

2.3.4. В аварийных ситуациях выполнялись работы по устранению течи на трубопроводах ХВС, ГВС, ОТ, водоотведения.

2.3.5. Содержание внутридомовой системы отопления ежегодно:

– проведена ежегодная ревизия всех трубопроводов с осуществлением своевременного ремонта;

– выполнялся ремонт, регулировка внутридомовой инженерной системы отопления;

– устранялись течи радиаторов МОП.

2.3.7. Содержание наружных сетей водоотведения ежегодно:

- проверка системы на герметичность;
- содержание колодцев в закрытом состоянии согласно правилам эксплуатации;
- выявление засоров, устранение перебоев в работе трубопроводов и колодцев.

2.3.8. Текущий ремонт сетей водоотведения:

- прочистка канализационной сети;
- по мере необходимости выполнялись работы по устранению засоров внутридомовых системы водоотведения;
- выполнены работы по прочистке ливневой канализации (ежегодные);
- выполнены работы по прочистке канализационных стояков и лежаков (ежегодные).

2.3.9. Аварийное обслуживание сетей водоотведения:

- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- выполнение сопутствующих работ (откачка воды из тех. этажа).

2.4. Строительно-ремонтные работы. Пожарная безопасность.

2.4.3. Ремонт крылец со стороны ул. Университетская, ремонт входных дверей (замена петель - навесов), установка доводчиков, замков, уплотнителя для стеклопакетов на окнах.

2.4.3. Ремонт цоколя.

2.4.4. Ремонт и частичная замена клапанов – мусоросборников, 3-й и 4-й подъезды.

2.4.5. Устройство водоотводящих систем парапетов и козырьков (холодные переходы) и ИТП.

2.4.6. Замена доводчиков.

2.4.9. По графику, проводился осмотр работоспособности пожарной системы подпора воздуха и дымоудаления, состояния незадымляемых лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения.

2.4.10. Ежегодно - весенняя и осенняя проверка внутреннего пожарного водопровода (перекатка рукавов, проверка стволов пожарного водопровода).

В этом году при осмотре обнаружили 6 пустых шкафов ПК (пожарный рукав со стволом). Приобрели и доукомплектовали ПК.

2.4.11. Ежеквартально проводился внешний осмотр и проверка работоспособности комплекта пожарного оборудования с записью в журнал:

- блок питания;
- шлейф с ручными извещателями;
- устройство сигнальное звуковое;
- щит электроавтоматики;
- щит сигнализации;
- исполнительное устройство систем дымоудаления;

– узел дистанционного электрического пуска (кнопочный пуск у консьержей подъезда).

2.4.12. Профилактические работы и текущий ремонт комплекта оборудования, в том числе проверка - выдачи сигналов управления выносными оповещателями (сирена).

2.4.14. Проводились инструктажи по пожарной безопасности с собственниками жилых помещений.

2.5. Содержание внутридомовой инженерной системы электроснабжения и лифтового оборудования.

2.5.2. Обеспечена готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения к предоставлению коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).

2.5.4. Замена перегоревших лампочек – по мере обращения жителей.

2.5.5. Согласно договору и плану работ с ООО «РЛК» - проводились плановые и внеплановые осмотры лифтов, проверка работы приборов безопасности.

2.5.6. В кабине лифта размещены правила пользования лифтом, кнопка с аварийной службой; сведения о грузоподъемности лифта, вместимости (количество человек), фирме-изготовителе и заводском номере.

2.5.7. Постоянно проводится техническое обслуживание, включающее:

- осмотр ограждения шахты;
- осмотр освещенностей сигнализации;
- проверку точности остановок кабины на этажах;
- осмотр вызывных аппаратов;
- ежесменную проверку ЛДСС (линейно-диспетчерской системы связи).

2.5.8. Проводилось текущее техническое обслуживание (ТО-1), полугодовое техническое обслуживание 2 (ТО-2).

2.5.9. Проводилось техническое освидетельствование пассажирских (8 шт.) и грузопассажирских (4 шт.) лифтов. По итогам проверки выданы Акты о техническом состоянии, где признаны пригодными.

2.5.10. Аварийно-диспетчерское обслуживание, проведение работ по освобождению пассажиров и пуск остановившихся лифтов в работу.

2.5.11. Заключен договор – страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в случае аварии на лифте.

2.6. Аварийно–диспетчерское обслуживание.

2.6.1. Устранение аварийных ситуаций в нашем доме происходили путем:

- срочной ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения (канализации);
- устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации) и отопления.

Вся проблема не в устранении аварии, а в допуске к проблемным местам. Собственники «замуровали» общедомовые стояки в квартирах. Устранить аварию срочно не предоставляется возможным.

Офисные помещения на выходные закрыты и дозвониться не всегда удается.

Аварийные ситуации устраняются с трудом по причинам:

- нет доступа (маленькие люки, окошки) для обслуживания;
- при ремонте, перепланировке квартир работы выполняют не профессионалы, что приводит к аварийным ситуациям;

2.6.2. Сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- откачка воды из каналов;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов;
- опорожнение отключенных участков внутридомовых инженерных систем отопления и горячего водоснабжения, и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей;

– пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами (все это устраняется сантехником, с привлечением разнорабочего).

2.6.3. Ведется прием и регистрация заявок с выяснением их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении специалиста на места аварий. Ведется диспетчерский журнал.

2.7. Раскрытие информации.

2.7.1. Подготовка информации и расчетов для заполнения ГИС ЖКХ.

2.7.2. Регулярно обновляется информация на сайтах ТСН, ГИС ЖКХ, на досках объявлений в подъездах.

2.7.3. Ответы на письма администрации. Технические отчеты.

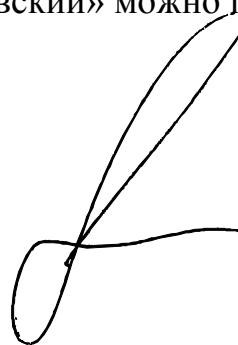
2.7.4. Подготовка, выдача актов разграничения балансовой принадлежности и ответственности для собственников нежилых помещений по обеспечению эл. энергией.

3. Запланированные работы в МКД на 2024 г.

Составлен план работ текущего и капитального ремонта на 2024 – 2025 годы.

Всю информацию о деятельности ТСН «Саймовский» можно получить на сайте

Председатель Правления
ТСН «Саймовский»



В.А. Разин