

Отчет

**о деятельности Правления ТСН
«Саймовский» по итогам работы
за 2024 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 2024 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.
- 1.25. Текущая работа по содержанию дома за 2024 г., по ежемесячным отчетам Председателя правления ТСН «Саймовский», признана удовлетворительной.

2. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ТСН «САЙМОВСКИЙ» за 2024 ГОД.

- 2.1.1. Услуги по управлению, расчету и учету платежей за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги:
- 2.1.2. 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», ООО «Метросеть», ООО «Мегафон»).
- 2.1.3. МКД обслуживают сотрудники согласно штатному расписанию, утвержденного на Правлении ТСН «Саймовский», и договоров, заключенных с ИП и ГПХ.

- 2.1.4. 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.
- 2.1.5. Оповещение и обучение собственников МКД по ПБ и ГО. Информация размещается на сайте, в чат-группах и информационных досках.
- 2.1.6. Проведен анализ сложившегося состояния МКД, находящегося в управлении Правлением ТСН «Саймовский», уровня и качества предоставляемых услуг и работ. Закончили работы, запланированные на 2024 г.
- 2.1.7. Контролировались качество, объем выполненных работ и предоставленных услуг. Приемка выполненных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ.
- 2.1.8. 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.
- 2.1.9. Выполнены аварийные работы в полном объеме.
- 2.1.10. Проводился ежегодный весенний и осенний осмотр здания. Составлялся акт осмотра и дефектная ведомость. Выявленные дефекты включались в план работы.
- 2.1.11. Проводилось ежегодное Общее собрание членов ТСН «Саймовский».
- 2.1.12. Ежемесячно велась работа с должниками по КУ и кап. ремонту. Дебиторская задолженность по состоянию на 01.01.2024 г. составляет **6 496 307,1 рублей**. Просроченная задолженность (от 2 до 5 месяцев) составляет **1 668 274,36 рублей** – 131 лицевых счета; просроченная задолженность (от 6 до 11 месяцев) составляет **604 342,64 рублей** – 15 лицевых счета; просроченная задолженность (12 месяцев и более) составляет **2 609 785,1 рублей** – 49 лицевых счета.
- 2.1.13. 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	15,25	16,06	17,52

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 2024 году выполнен капитальный ремонт лифтового оборудования:

Затраты составили – **1 147 467** рублей.

Выполнен капитальный ремонт пожарного оборудования:

Затраты составили – **9 602 100** рублей.

Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2024 г. составили **4 997 033** рубля.

Поступление за год – **7 858 918** рублей.

% за депозит – **150 523** рубля.

Остаток на 01.01.2025 г. – **2 256 907** рублей.

- 2.1.14. Совместно с РСО проведены проверки состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета и достоверности сведений об их показаниях.
- 2.1.15. Рассматривались обращения, в том числе предложения, жалобы и заявления собственников.
- 2.1.16. Ведется Реестр членов ТСН «Саймовский». В 2024 году вступили в члены ТСН 27 собственников.
- 2.1.17. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год. (Приложение № 4)

3. Содержание паспортной службы

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

4. Работы и услуги по содержанию общего имущества МКД.

- 4.1. 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.
- 4.2. Ведется журнал в каждом подъезде – график обработки МОП. Благоустройство придомовой территории:
- посадка цветов;
 - весной покраска бордюров, урн и лавочек;
 - замена песчаной смеси в песочнице на детской площадке;
- 4.3. Определен порядок сбора и передачи отработанных ртутьсодержащих ламп на утилизацию в специализированную организацию ФГУП «ФЭО».
- 4.4. Содержание крыши МКД ежегодно, удаление, ремонтные работы:
- грязи, мусора, листьев;
 - снежных навесов и наледи с парапета (плоская крыша);
- 4.5. Проводились: ремонты дверных ручек, замков, доводчиков входных дверей, переостекление и другие работы по заявкам жителей ТСН.
- 4.6. Проводилась периодическая промывка, чистка и дезинфекция всех мусоропроводов, камер и контейнеров.
- 4.7. Приобрели хозяйственный и рабочий инвентарь, материалы.
- 4.8. На территории двора устанавливали Новогоднюю елку и гирлянды.
- 4.9. Механизированная уборка с вывозом снеговой массы с придомовой территории МКД.

5. Сантехнические работы.

- 5.1. Содержание индивидуального теплового пункта (ИТП), и сетей внутридомовой инженерной системы отопления:
- Техническое обслуживание ИТП и выполнение аварийно-сантехнических заявок производит ООО «НОРД-Сервис» совместно с работниками ТСН.
- 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 2024 – 2025 гг.
 - проведена ревизия запорной арматуры, замена кранов шаровых, задвижек, манометров, преобразователей.
- 5.2. Ремонт с заменой резиновых уплотнителей теплообменного оборудования – 3 теплообменника.

- 5.3. Ремонт повысительных насосов ХВС- 2 шт.
- 5.4. Профилактический ремонт подпитывающего насоса системы отопления.
- 5.5. Замена датчиков давления – 2 шт.
- 5.6. Предоставлены коммунальные услуги (ГВС, ХВС, водоотведение, отопление, электроснабжение).
- 5.7. Произведены расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы. Задолженность с РСО – ООО «Восток» - 2 периода, по остальным поставщикам энергоресурсов задолженность отсутствует.
- 5.8. В аварийных ситуациях выполнялись работы по устранению течи на трубопроводах ХВС, ГВС, ОТ, водоотведения.
- 5.9. 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.
- 5.10. 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.
- 5.11. 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).
- 5.12. Аварийное обслуживание сетей водоотведения:
 - ликвидация засоров канализационных труб «выпусков» до первого колодца;
 - ликвидация засоров канализационных труб между колодцами в зоне ответственности ТСН «Саймовский»;

6. Строительно-ремонтные работы.

- 6.1. Установка панорамного остекления, в МОП входов в нежилые помещения со стороны жилой зоны согласно проектному решению. Приведение к проектному решению обусловлено созданием защиты от снеговой массы в целях безопасности от скольжения и разрушения конструкций.
- 6.2. Укладка асфальта на придомовой территории 200 кв/м.
- 6.3. Ремонт кровельного покрытия -120 кв/м
- 6.4. Восстановленные ограждающей конструкции (кирпичная кладка) – 1 этаж.

- 6.5. Локальный ремонт фасада с восстановлением гидроизоляции.
- 6.6. В связи с задолженностью собственников не был исполнен раздел IV сметы о замене дверей в МОП.

7. Пожарная безопасность.

- 7.1. По графику, проводился осмотр работоспособности пожарной системы подпора воздуха и дымоудаления, состояния незадымляемых лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения.
- 7.2. Ежегодно - весенняя и осенняя проверка внутреннего пожарного водопровода (перекатка рукавов, проверка стволов пожарного водопровода).
В этом году при осмотре обнаружили 2 пустых шкафа ПК (пожарный рукав со стволом). Приобрели и доукомплектовали ПК.
- 7.3. 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).
- 7.4. Профилактические работы и текущий ремонт комплекта оборудования, в том числе проверка - выдачи сигналов управления выносными оповещателями (сирена).
- 7.5. Проводились инструктажи по пожарной безопасности с собственниками жилых помещений.

8. Содержание внутридомовой инженерной системы электроснабжения.

- 8.1. Обеспечена готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения к предоставлению коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).
- 8.2. Замена перегоревших лампочек в МОП – по мере обращения жителей – более 420 шт.
- 8.3. Круглосуточное аварийно-техническое обслуживание.

9. Содержание лифтового оборудования.

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

- 9.2. В кабине лифта размещены правила пользования лифтом, кнопка с аварийной службой; сведения о грузоподъемности лифта, вместимости (количество человек), фирме-изготовителе и заводском номере.
- 9.3. 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).
- 9.4. Проводилось текущее техническое обслуживание (ТО-1), полугодовое техническое обслуживание 2 (ТО-2).
- 9.5. Проводилось техническое освидетельствование пассажирских (8 шт.) и грузопассажирских (4 шт.) лифтов. По итогам проверки выданы Акты о техническом состоянии, где признаны пригодными.
- 9.6. Аварийно-диспетчерское обслуживание, проведение работ по освобождению пассажиров и пуск остановившихся лифтов в работу.
- 9.7. Модернизация лифтового оборудования – 3 подъезд, пассажирский лифт.
- 9.8. Заключен договор – страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в случае аварии на лифте.

10. Аварийное–диспетчерское обслуживание.

- 10.1. Аварийно-диспетчерская служба осуществляется через:
 - Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба ООО «НОРД-ЖКХ».
 - Подъездные консьержи
 - Специалист по работе с абонентами ТСН «Саймовский» - будни, в рабочее время.
- 10.2. 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; Сопутствующие работы при ликвидации аварий:
- 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;

11. Телеметрия и АСКУД.

- 11.1. Подключены к телеметрии 136 ИПУ ОТ (жилые, нежилые помещения)
- 11.2. Подключен к телеметрии и мониторингу ОДПУ ХГВ и ТЭ.

12. Юридическое сопровождение ТСН.

- 12.1. Консультации, заключения, справки по правовым вопросам, возникающим в деятельности ТСН.
- 12.2. Участие в подготовке и заключении различного рода договоров, заключаемых ТСН с иными предприятиями и гражданами, контроль за применением предусмотренных законом и договором санкций в отношении контрагентов, не выполняющих договорные обязательства.
- 12.3. Проверка соответствия требованиям законодательства внутренних документов ТСН, оказание помощи в подготовке и правильном оформлении указанных документов.
- 12.4. Составление уведомлений, досудебных и иных претензий, исковых заявлений, заявлений о вынесении судебных приказов, жалоб, жалоб во II и III судебные инстанции, жалоб в порядке надзора.
- 12.5. Представление в установленном порядке интересов ТСН в органах судебной системы (мировой суд, городской/районный суд, арбитражный суд) при рассмотрении правовых вопросов.
- 12.6. Представление интересов и сопровождение ТСН в рамках исполнительного производства с органами ФССП России при рассмотрении правовых вопросов.
- 12.7. Представление в установленном порядке интересов ТСН в органах местного самоуправления, контролирурующих органах, органах прокуратуры и МВД России.
- 12.8. Предоставление отчетности (в рамках выставленных контрольных мероприятий) в органы местного самоуправления и органы надзора.

13. Раскрытие информации.

- 13.1. Подготовка информации и расчетов для заполнения ГИС ЖКХ.

- 13.2. Регулярно обновляется информация на сайтах ТСН, ГИС ЖКХ, на досках объявлений в подъездах.
- 13.3. Ответы на письма администрации и контролирующим органам. Технические отчеты.

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

Председатель Правления
ТСН «Саймовский»



В.А. Разин