

Отчет о деятельности Правления Товарищества
Собственников Недвижимости «Саймовский»
по итогам работы за 2020 по управлению
многоквартирным домом, находящимся по адресу:
ул. Университетская дом 9, г. Сургут, Ханты-Мансийский Автономный
округ.

1. Общие сведения о МКД.

Согласно технических паспортов (первая и вторая очередь постройки):

1.1. Год постройки – первая очередь 2012 г., вторая очередь 2013 г.

1.2. Число этажей 22 + цокольный этаж.

1.3. Конструктивные элементы здания:

1.3.1. Фундамент - железобетонные сваи.

1.3.2. Стены – монолитные железобетонный каркас, газобетонные блоки, пенополистирол, лицевой кирпич.

1.3.3. Перегородки – кирпич, газобетонные блоки.

1.3.4. Перекрытие – монолитные железобетонные.

1.3.5. Крыша – рулонная.

1.3.6. Полы – бетонные, плитка.

1.3.7. Лестницы - железобетонные. Число лестниц 2 + 3 (для встроенных помещений), их уборочная площадь 870,7 + 322,4 кв.м.

1.3.8. Окна и двери:

1.3.8.1. Окна - металлопластиковые с двойным стеклопакетом;

1.3.8.2. Двери – металлические, металлопластиковые, пустотелые.

1.3.9. Отделка внутренняя – штукатурка, побелка, покраска, плитка.

1.3.10. Прочие работы – крыльца, отмостка.

1.3.11. Инженерное оборудование – мусоропровод, центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение.

1.3.12. Электротехнические устройства:

1.3.12.1. Лифты (4 грузопассажирских лифтов – 19 остановок; 4 пассажирских лифтов – 19 остановок; 4 пассажирских лифтов – 18 остановок).

1.3.12.2. Электроосвещение – скрытая проводка, телефон, телевидение.

1.4. Объем здания – 233 462 куб.м.

1.5. Общая площадь здания – 50 303 кв.м.

1.5.1. Жилые помещения – 31 436,8 кв.м.

1.5.2. Нежилые помещения – 12 969,9 кв.м.

1.5.3. Площадь кровель – 7 413,9 кв.м.

1.5.4. Уборочная площадь – 7 287,7 кв.м.

1.6. Состав объекта:

1.6.1. Проезды и площадки – 1 097,2 кв.м.

1.6.2. Покрытие брусчатка – 2 109,0 кв.м.

1.6.3. Детская площадка – 576,7 кв.м.

1.6.4. Гостевая автостоянка 579 кв.м.

Наружные сети ливневой канализации – 224 п.м.
Наружные сети хоз.быт. канализации – 179 п.м.
Сети электроснабжения 0,4 кВ - 161 п.м.

2. Общие сведения о составе Правления ТСН «Саймовский».

1. Разин Вячеслав Александрович – кв 278.
 2. Тимакова Алина Игоревна – кв 144.
 3. Кузнецов Игорь Алексеевич – кв 344.
 4. Поднебесная Наталья Владимировна - кв.208
 5. Цареградская Анастасия Васильевна кв. 270.
 6. Попов Алексей Владимирович - нежилое помещение № 9
 7. Бажуков Максим Борисович - нежилое помещение № 10
-
- 2.1. Правление сформировано в указанном составе согласно общего собрания собственников.
 - 2.2. При осуществлении своей деятельности члены Правления ТСН «Саймовский» руководствовались положениями Устава, действующими законодательными актами РФ.

ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ТСН «САЙМОВСКИЙ» в 2020 году.

- ### **3. Услуги по управлению, по расчету и учету платежей за содержание и текущий ремонт общедомового имущества и коммунальные услуги.**
- 3.1. Пролонгированы договора с РСО:
 - 3.1.1. ОАО «Энергетическая компания «Восток».
 - 3.1.2. СГМУП «Горводоканал».
 - 3.1.3. СГМУП «Городские тепловые сети».
 - 3.2. Пролонгированы договора с обслуживающими организациями:
 - 3.2.1. ООО «РСУ-23»
 - 3.2.2. ООО «Пожарный сервис»
 - 3.2.3. ПАО «Сбербанк»
 - 3.2.4. ООО «РКЦ ЖКУ»
 - 3.2.5. ООО «Теле+»
 - 3.2.6. АО «СОГАЗ»
 - 3.2.7. МКУ «УИТС г.Сургут»
 - 3.3. МКД обслуживают сотрудники в кол-ве – 23 чел.

- 3.4. В 2020 году Общее Собрание Собственников признано не состоявшимся ввиду отсутствия КВОРУМА.
- 3.5. Контролируются качество объема выполненных работ и предоставленных услуг, прием выполненных работ и услуг, согласно заключенным договорам.
- 3.6. Выполнены аварийные и ремонтные работы в полном объеме, вовремя и в срок установленными законодательством РФ.
- 3.7. Постоянно ведется работа с должниками по КУ, ЖКУ и Кап.ремонту.
- 3.8. Владелец специального счета выбрано ТСН «Саймовский», согласно протокола ОСС №1 от 2019. На спец.счете на 25.03.2021 г. – 7 370 052, 63 руб. Денежные средства размещаются в виде НСО.
- 3.9. Проведены проверки состояния индивидуальных приборов учёта КР и достоверности показаний приборов.
- 3.10. Все обращения, заявления, жалобы рассматриваются в срок установленными законодательными актами РФ.
- 3.11. Ведется реестр собственников и членов ТСН.
- 3.12. Паспортная служба осуществляется граждан 2 раза в неделю.

4. Бухгалтерский учет и делопроизводство.

- 4.1. Все платежи с контрагентами ТСН, осуществляется безналичным путем. Расчет с работниками и обслуживающим персоналом производится также по безналичному расчету. Штатным сотрудникам и лицам заключившими договоры гражданско-правового характера выплачивается заработная плата и вознаграждения в соответствии с утверждёнными окладами и доплатами.
- 4.2. Вся отчетность в ФНС, ПФР, ФСС и РОССТАТ предоставляется по телекоммуникационным каналом связи и АО «Почта России».
- 4.3. Дополнительного дохода ТСН «Саймовский» не имеет.
- 4.4. На 01.01.2021 г.
 - Задолженность собственников жилых и нежилых помещений МКД – 10 794 165,65 руб.
 - Задолженность ТСН « Саймовский» перед РСО – 10 723 231,79 руб.

5. Работы и услуги по содержанию имущества МКД (пост.№290).

- 5.1. Проведение уборки и санитарно-гигиенического очистка земельного участка (придомовой территории), входящего в состав общедомового имущества МКД и санитарно-гигиенического очистка помещений общего пользования МКД.
- 5.2. **Мусоропровод.**

- 5.2.1. Плановые осмотры.
- 5.2.2. Удаление заторов из мусора в стволах, мусороприемниках камерах и загрузочных клапанах.
- 5.2.3. Уборка и дезинфекция загрузочных клапанов и мусорокамер.
Во время пандемии проводились дополнительная обработка и дезинфекция МОП, лифтов хлорсодержащими средствами.
- 5.2.4. Приобретение пластиковых мусорных контейнеров для сбора ТБО для нужд МКД.

6. Инженерные сети

6.1. Наружные сети теплоснабжения.

- 6.1.1. Промывка и гидравлические испытания наружных сетей теплоснабжения, с оформлением акта готовности к отопительному сезону 20-21гг.
- 6.1.2. Устранена функционального отказа трубопровода Т1 системы отопления в паркинге (декабрь 2020г.)

6.2. Наружные сети водоотведения.

- 6.2.1. Промывка наружных сетей водоотведения.
- 6.2.2. Устранение засоров в канализационных трубопроводах и очистка всех колодцев.
- 6.2.3. Проверка на герметичность.

6.3. ИТП.

ИТП разделено на три зоны:

- Зона №0 – нежилые помещения (цок. этаж – 3 этаж);
- Зона №1 – жилые помещения (отопление 1 – 8 этаж; ХГВС 4 – 11 этаж);
- Зона №2 – жилые помещения (отопление 9 – 22 этаж; ХГВС 12 – 22 этаж).

- 6.3.1. Регламентные проведение технического обслуживания ИТП.
- 6.3.2. Произведен ремонт двух роторов циркуляционного насоса системы отопления зоны №0 с заменой рабочих колес.
- 6.3.3. Произведен ремонт двух двигателей из трех на станции повышения давления зоны №2, а также ремонт одного из трех частотного преобразователя.
- 6.3.4. Произведена разборная промывка теплообменного оборудования, с заменой уплотнительных прокладок, на подготовку ГВС зоны №1 и зоны №2.
- 6.3.5. Произведен ремонт частотного преобразователя циркуляционного насоса системы отопления зоны №1.
- 6.3.6. Заменен контроллер автоматического регулирования тепловой энергии зоны №0.

6.4. Внутридомовые системы отопления.

- 6.4.1. Проведена ежегодная ревизия всех трубопроводов с осуществлением своевременного ремонта;
- 6.4.2. Ремонт, регулировка внутридомовой инженерной системы отопления;
- 6.4.3. Устранение течи радиаторов МОП при их возникновении.
- 6.4.4. Замена трех радиаторов отопления МКД
- 6.4.5. Частичная замена запорной арматуры системы отопления в нишах теплосчетчиков.

6.5. Внутридомовые ХГВС

- 6.5.1. Проведена плановая (частичная) проверка квартирных счетчиков холодной и горячей воды.
- 6.5.2. Произведена замена запорной арматуры системы ГХВС в 4 подъезде на 21 этаже.

6.6. Внутридомовые водоотведения.

- 6.6.1. Частичная замена канализационного стояка этажи 14-15 подъезда №1.

7. Ремонтно-строительные работы.

7.1. Кровля.

- 7.1.1. Замена кровельного покрытия площадью 93 кв. метра. Демонтаж и укладка бетонных слоев (двух) и герметизация сопряжение по периметру.
- 7.1.2. Уборка строительного мусора с кровли и козырьков МКД.
- 7.1.3. Ремонт кирпичных вентиляционных шахт.
- 7.1.4. Частичное восстановление гидроизоляционного слоя в местах примыкания.
- 7.1.5. Расчистка и уборка снеговой массы и наледи с козырьков подъездов, парапетов.

7.2. Цокольный этаж.

- 7.2.1. Гидроизоляция стен и полов ВРУ, от затопления грунтовыми водами.
- 7.2.2. Устранение продуваний в местах прохода инженерных сетей.
- 7.2.3. Уборка цокольного этажа от строительного мусора.
- 7.2.4. Гидроизоляция в местах сброса водной массы.

7.3. Паркинг.

- 7.3.1. Уборка и мойка паркинга по графику.
- 7.3.2. Ремонт въездных ворот по мере необходимости.
- 7.3.3. Устранение продуваний в местах прохода инженерных сетей.
- 7.3.4.

7.4. Придомовая территория.

- 7.4.1. Установка новых лавочек
- 7.4.2. Частичный ремонт детской площадки и игрового комплекса.
- 7.4.3. Установка новых урн.
- 7.4.4. Гидроизоляция мест примыкания фасада МКД с паркингом. Установка ливневых отводов в тротуарной плитке.
- 7.4.5. Частичная мойка фасада.
- 7.4.6. Ремонт ограждения детской площадки с окраской.

7.5. Подъезды.

- 7.5.1. Частичный ремонт окон в холлах МКД. Замена механизмов, уплотнительных резиновых изделий, подоконников, ручек.
- 7.5.2. Ремонт фасада с окраской входной группы 1 и 2 подъезда, и ремонтом входных дверей.

8. Лифтовое оборудование.

- 8.1.1. Замена тросов на грузовом лифте 2 подъезд.
- 8.1.2. Ремонт двигателей на лифтах 1,3 и 4 подъездах.

8.1.3. Замена частотного привода открывания дверей 3 и 4 подъездов.

9. Вентиляция.

9.1.1. Поддержание вентиляции в рабочем состоянии.

9.1.2. Установка турбо дефлектора на вентиляционную шахту подъезда 1.

10. Электроснабжение.

10.1.1. Постепенная замена ламп на энергосберегающие и диодные, по мере перегорания ламп.

10.1.2. Частичная замена светильников паркинга.

10.1.3. Восстановление и приведение к проекту инж.сети.

10.1.4. Замена защитных лючков в местах расположения распределительных коробок.

10.1.5. Восстановление освещения в цокольных и технических этажах.

11. Аварийно-диспетчерская служба и работа с абонентами.

11.1.1. Заявки принимаются консьержами в круглосуточном режиме, на сайте: саймовский.рф, в офисном помещении.

12. Раскрытие информации.

12.1.1. Подготовка информации и расчетов для заполнения ГИС ЖКХ.

12.1.2. Регулярное обновление информации на сайте ТСН, ГИС ЖКХ, на досках объявлений в подъездах.

12.1.3. Ответы на письма контролирующих органов. Технические отчеты.

12.1.4. Выдача по требованию актов, справок и т.д.

Председатель правления ТСН «Саймовский»



Разин В.А.