



# **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЦЕНТРАЛЬНАЯ 8"**

## **ОТЧЕТ Правления о деятельности ТСН «Центральная 8»**

**за период с 01.01.2016 по 31.12.2016**

**по управлению многоквартирным домом по адресу: ул. Центральная, д.8**

### **Содержание отчета**

- I. Общие сведения о работе Правления ТСН «Центральная 8» (далее – Правление).**
- II. Общий отчет о деятельности Правления.**
- III. Отчет об исполнении сметы 2016 года.**
- IV. Отчет о работе паспортного стола.**

## **I. Общие сведения о работе Правления.**

Состав Правления сформирован по Решению общего собрания собственников 27.06.2015 (Протокол № 1 от 27.06.2015г.):

1. Член правления Комиссаров М. (Председатель правления)
2. Член правления Карюкина М. (заместитель председателя)
3. Член правления Буланова Т.
4. Член правления Волынкин К.
5. Член правления Гайсина Р.
6. Член правления Голубева Н.
7. Член правления Паперовский В.
8. Член правления Сурайкина Е.
9. Член правления Титов В.

В течение периода с **01.01.2016 по 31.12.2016** выбыло по собственному желанию 3 члена Правления (Буланова Т.А., Голубева Н.О., Паперовский В.В.). Проведено пять плановых заседаний правления (протоколы № 1 от 01.08.2015; №2 от 29.02.2016; №3 от 28.03.2016; №4 от 07.06.2016; №5 от 18.08.2016), производилась ежедневная работа посредством WhatsApp, организованная Председателем Правления.

Для выполнения работ по управлению МКД Правлением приняты на работу следующие работники: дворник; уборщица, сантехник, паспортист, бухгалтер, техники, электрик. Имеется юрист, работающий по договору. За отчетный период проведено 17 судебных дел по взысканию задолженности коммунальных платежей.

## II. Отчет о деятельности Правления

Раскрытие информации производилось в сети Интернет: cnt8.ru. (официальный сайт ТСН), www.tsj.ru и на информационных стендах, расположенных в 1, 2 и 3 подъездах первых этажей дома.

В помещении 2-го подъезда по установленному графику производился личный прием бухгалтером. Членами правления организовывался день открытых дверей. Дополнительно членами правления осуществлялись ежедневные разъяснения по телефону 8 (499) 706-46-16 (доб. 4).

№ п/п	Выполненные работы, объемные показатели	Дата/ периодичность	Причина выполнения работы	Результат выполненных работ	Ответственный от Правления за организацию/ контроль работы
<b>I.Содержание и ремонт придомовой территории</b>					
I.1	В летний период осуществлялся полив и скос травы, в зимний период – уборка снега. Придомовая территория убиралась от мусора.	Вывоз бытового мусора производился четыре раза/неделю. Ежедневная уборка снега в зимний период	Грязь, мусор, препятствия	Чистый тротуар, урны	Комиссаров М.
I.2	Установка металлических дверей на входы в потерны (4 шт)	Май 2016	Отсутствие дверей	Ликвидация туалетов во входы в потерны	Карюкина М.
I.3	Ремонт асфальтного покрытия (70 м2), бордюрного камня, установлены столбики возле магазина «Красное Белое»	Июнь 2016	Разрушено асфальтное покрытие. Постоянный заезд машин на тротуар. Жалобы жителей.	Отремонтированный асфальт	Карюкина М. Сурайкина Е.
I.4	Ремонт входов в потерны (3 шт)	Октябрь 2016	Наличие мусора.	Обкладка кирпичом, покрытие новым железом	Комиссаров М. Карюкина М.

I.5	Ямочный ремонт во дворе (65 м2)	Сентябрь 2016	Разрушено асфальтное покрытие. Жалобы жителей.	Ликвидация ям	Сурайкина Е., Карюкина М.
I.6	Ремонт отмостки 2-го подъезда со стороны противопожарной лестницы (65 м2)	Октябрь 2016	Провалено асфальтное покрытие под фундаментом дома. Жалобы жителей.	Ликвидация ямы	Карюкина М. Сурайкина Е.,
<b>II. Содержание и ремонт мест общего пользования</b>					
II.1.	Уборка мест общего пользования.	Ежедневно убирались первые этажи дома, дважды в месяц производилась уборка всех этажей дома.	Грязь, пыль при эксплуатации	Убранные места общего пользования (в т.ч. тех. этаж и подвал)	Сурайкина Е., Карюкина М.,
II.2.	Прорыв ливневой канализации	Апрель 2016	Брак при монтаже ливневой канализации	Заменен участок трубы	Комиссаров М.
II.3.	Мусоропровод, засоры в системе мусоропровода, неприятный запах.	Апрель 2016	Халатность жителей. Отсутствие системы промывки мусоропровода	Восстановлена система очистки мусоропровода	Волынкин К., Карюкина М.
II.4.	Замена дверей на крышу. Установка металлических конструкций на входы на тех. этаж дома.	2016 год	Поломанные двери	Новые двери	Гайсина Р. Комиссаров М.
II.5.	Замена разбитых стекол в дверях, выходящих на противопожарную лестницу.	2016 год	Отсутствие стекол в дверях	Улучшение теплового контура дома	Волынкин К.

II.6.	Ремонт фасада 1-2 этажей (штукатурка по сетке - 846 м2)	Июль - октябрь 2016	Отсутствие облицовки фасада 1-2 этажей	Оштукатуренный фасад	Комиссаров М. Карюкина М.
II.7.	Ремонт кровли (66,87 м2) и примыканий кровли (858 м2)	Май - октябрь 2016	Нарушение гидроизоляции кровли, протекание примыканий кровли	Сухая кровля	Комиссаров М. Гайсина Р.
II.8.	Ремонт «черной» лестницы 2-го подъезда	Ноябрь - декабрь 2016	Отслоение краски, разбитая и грязная плитка	Новые потолки, стены, полы	Комиссаров М. Карюкина М.
II.9.	Установка снегозадержателей на крыше 2 подъезда	Октябрь 2016	Падение снега с крыши.	Крыша со снегозадержателями	Комиссаров М.
II.10.	Очищено от мусора помещение электрощитовой, установлены лампы освещения.	Апрель 2016	Помещение было завалено упаковкой от люминесцентных ламп, разбитыми светильниками, обрывками проводов и прочим строительным мусором.	Чистое помещение	Волынкин К.
II.11.	Ремонт и замена светильников, замена ламп, восстановление электропроводки освещения МОП, начат переход на энергоэффективные светодиодные источники света.	2016 год	Освещение мест общего пользования функционировало не везде, световой поток ламп не соответствовал проектному, по причине их износа, на лестнице 2й секции на 2х этажах отсутствовало электропитание светильников, имелись светильники поврежденные вандалами.	Восстановленное освещение МОП	Волынкин К.

II.12.	Устранены сторонние подключения в щитовой к сети электроснабжения жилой части дома	Май 2016	Имелось отсутствующее в проекте и не согласованное в БЭЛС подключение нежилого помещения собственника к цепям электроснабжения МОП.	Восстановленное электроснабжение	Волынкин К.
II.13.	Устранено безучетное потребление энергии от систем освещения МОП, удаление несанкционированных розеток подключенных к светильникам.	2016 год	На лестницах 1, 2 и 3 секций имелись розетки оборудованные бомжами, в этажном коридоре 2 секции имелась розетка устроенная собственниками.		Волынкин К.
II.14.	Восстановлена системы освещения технического этажа пострадавшей от незаконной перепланировки и разграбленной неизвестными лицами, ремонт и замена светильников, установка ламп, восстановление проводки, установка похищенных автоматических выключателей, устранение ошибки допущенной монтаже освещения 3 секции.	Июнь 2016	Автоматические выключатели 2 и 1секций были украдены. Отсутствовали и были повреждены светильники, лампы, имело место повреждение проводов. Освещение 3 секции было подключено в противоречие проекту электроснабжения.		Волынкин К.
II.15.	Восстановление системы фасадного освещения и прокладка кабеля для видеонаблюдения.	Июль-август 2016	Освещение смонтировано с ошибками, система не функционировала с момента сдачи дома в эксплуатацию		Комиссаров М. Волынкин К.

### III. Содержание и ремонт инженерного оборудования

III.1.	Замена запорной и трубопроводной арматуры: 1) центрального отопления: - трубопроводов (20 п.м.) - запорной арматуры (70 шт) 2) горячего водоснабжения: - запорной арматуры (38 шт) 3) водопровода: - ремонт и замена арматуры	Второе полугодие 2016 года	Разрушение (износ)	Установка новой запорной арматуры	Комиссаров М. Гайсина Р.
III.2.	Очистка от коррозии, покраска и утепление труб в подвале, потернах (800 п.м.).	Целый 2016 год	Ржавчина труб, износ утеплителя	Покрашенные и утепленные трубы	Комиссаров М.
III.3.	Установка насосов в подвале (3 шт)	Январь 2016	Отсутствие насосов. Наличие воды в подвале	Установлены насосы, сухой подвал	Комиссаров М. Гайсина Р.
III.4.	Освидетельствование счетчика тепловой энергетики (1 шт)	Октябрь 2016	Поломка		Комиссаров М.
III.5.	Замена электрооборудования ИТП (10 шт)	Ноябрь 2016	Износ	Новое электрооборудование ИТП	Комиссаров М., Волынкин К.
III.6.	Устранены перебои в работе системы отопления	Июнь 2016	Жалобы жителей	Установка компенсаторов	Комиссаров М., Сурайкина Е.,
III.7.	Замена редуктора во 2-м подъезде.	Июнь 2016	Повышенный шум, скрипы в грузовом лифте 2-го подъезда Низкое качество эксплуатации редуктора (отсутствие масла)	Покупка и монтаж нового редуктора	Карюкина М. Волынкин К.

III.8.	Заменен контактор Аварийного Ввода Резерва в щите электропитания Индивидуального теплового	Февраль 2016	Обгорели контакты	Новый контактор	Волинкин К.
III.9.	Проведена ревизия электрощитов, в т.ч. этажных щитов	2016 год	Обгоревшие провода, обуглившийся магнитный пускатель, подключение потребителей к соседним автоматическим выключателям взамен сгоревших и вышедших из строя	Устранены ошибки, допущенные при монтаже и вводе в эксплуатацию.	Волинкин К.
III.10.	Восстановлено функционирование системы управления освещением (день-ночь), установка нового фотореле, прокладка кабельной линии к фотореле, замена сгоревших пускателей	2016 год	Ранее монтаж датчиков освещенности не был выполнен, датчики были просто просунуты в отверстие в стене, подвергались засветке от посторонних источников света, в итоге фотореле вышло из строя, при попытке восстановить действие системы электриком УК была допущена ошибка, приведшая к возгоранию пускателя и полной неработоспособности системы.	Восстановленное освещение по проекту	Волинкин К.
III.11.	Восстановлено электропитание освещения шахт лифтов	Июнь 2016	Освещение шахт лифтов 2 секции отсутствовало		Волинкин К.



III.12.	<p>Произведена установка фильтров электромагнитных помех в щитах питания насосов Индивидуального теплового пункта.</p>	Август 2016	<p>В щитах отсутствовали устройства для подавления помех при работе, преобразователей насосов, помехи препятствовали нормальной работе системы удаленного контроля учета потребления электроэнергии).</p>		Волынкин К.
<b>IV. Электротехнические работы</b>					
IV.1	<p>Восстановлены фрагменты изоляции проводов, укладка проводов в желоба в щитах и крепление их крышками держателями, восстановление маркировки аппаратов бирками и транспарантами, закреплены на дверях щитов списки автоматических предохранителей и их назначение.</p> <p>Проведено Техническое Обслуживание электрощитового хозяйства, протяжка контактов очистка от пыли, проверка температуры силовых контактов под нагрузкой (ТО ранее не выполнялось).</p>				Волынкин К.

### III. Отчет об исполнении сметы 2016 года.

Планируемая смета на 2016 год		ОТЧЕТ	
Наименование статей	Сумма, руб.	Наименование статей	Сумма, руб.
<b>ДОХОД</b>	<b>12 000 000</b>	<b>ДОХОД</b>	<b>18 438 947</b>
<b>Расход:</b>		<b>Расход:</b>	
Отопление и подогрев воды	4 300 000	Отопление и подогрев воды	5 159 075
Водоснабжение и водоотведение	1 600 000	Водоснабжение и водоотведение	1 937 574
Электричество	900 000	Электричество	708 482
Обслуживание лифтов	540 000	Обслуживание лифтов	555 352
Обслуживание ИТП	288 000	Обслуживание ИТП	288 000
Бухгалтерское и расчетно-кассовое обслуживание банка	450 000	Бухгалтерское и расчетно-кассовое обслуживание банка	520 824
Уборка придомовой территории и МОП (в т.ч. вывоз мусорных контейнеров, замена ламп освещения)	1 570 000	Уборка придомовой территории и МОП (в т.ч. вывоз мусорных контейнеров, замена ламп освещения)	1 439 159
Ремонт фасада 1-2 этажи (частично)	965 000	Ремонт фасада 1-2 этажи (частично)	919 028
Ремонт кровли	800 000	Ремонт кровли	1 404 444
Ремонт ливневой канализации	135 000	Ремонт ливневой канализации	91 930
Покупка редуктора для лифта 2-го подъезда	200 000	Покупка редуктора для лифта 2-го подъезда	97 583
Прочие расходы: услуги связи "Лайфтелеком"	55 000	Прочие расходы: услуги связи "Лайфтелеком"	24 860
Прочие расходы: судебные расходы, домофон и накладные расходы (покупка бумаги, канцтовары)	87 000	Прочие расходы: домофон и накладные расходы	414 106
		Юридические услуги, судебные расходы	253 845
		Услуги паспортного стола	88 858

Установка насосов в подвале	60 000	Установка насосов в подвале	62 458
Устранение аварии	50 000	Устранение аварии	25 650
Примечание: В случае получения сверх дохода - выполнение работ (в порядке приоритета): ямочный ремонт, выполнение работ по местам общего пользования (замена разбитой половой плитки, установка дверей в местах общего пользования)		Ямочный ремонт асфальта	83 938
		Прокладка кабеля на фасаде	187 460
		Ремонт "черной" лестницы	616 038
		Ремонт отмостки 2-го подъезда	416 304
		Содержание мусоропроводов	260 685
		Телеантенна	159 251
		Электромонтажные работы	422 144
		Инженерные работы	17 000
		Покупка и аренда оборудования	161 659
		Установка металлических конструкций в местах МОП	346 800
		Ремонтные работы трубопроводов (утепление)	329 837
		Ремонт противопожарных ящиков	13 966
		<b>ИТОГО РАСХОДЫ</b>	<b>17 006 310</b>

**Остаток на 01.01.2017**

**1 432 637**

#### **IV. Отчет о работе паспортного стола**

За указанный период выдано: - 96 выписок из домовой книги;

Зарегистрировано по постоянному месту жительства: - 34 человек;

Зарегистрировано по месту пребывания: - 25 человек;

Выписано на новое место жительства: - 5 человек.