



**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ "ЦЕНТРАЛЬНАЯ 8"**

***ОТЧЕТ о деятельности ТСН «Центральная 8»
за 2018 год***

***по управлению многоквартирным домом по адресу:
г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Центральная, д.8***

Выполнен: правлением Товарищества Собственников Недвижимости «Центральная 8»

Адрес: г.Железнодорожный
Московской области,
ул. Центральная, д.8., пом. 23С

Тел: 8-916-442-15-27
сайт: cnt8.ru
e-mail: info@cnt8.ru

ОГРН 1155012003002
ИНН 5012089355
КПП 501201001

Председатель

/ М.С.Комиссаров /

Раздел 1. Общие сведения ведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Центральная, д.8
1. Год постройки - 2011 г.
2. Материал стен – из блоков закаленного пористого бетона с утеплителем облицованные лицевым многопустотным кирпичом.
3. Число этажей - 16
4. Подвальный этаж с встроенными нежилыми помещениями и каналами для размещения коммуникаций пристроенными к нежилым помещениям- 1150 кв.м.
5. Наличие технического этажа (жилых комнат на техническом этаже)- технический этаж с нежилыми помещениями
6. Количество подъездов – 3, количество квартир -210
7. Площадь всего многоквартирного дома: 22117 кв. м.
8. Площадь помещений (жилых и нежилых): 17426,90 кв. м.
9. Площадь мест общего пользования: 2951,20 кв.м.
- 10.Количество лифтов- 6
- 11.Количество мусоропроводов- 3
12. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество)
 - а) система холодного водоснабжения – 3 подъезда
 - б) система горячего водоснабжения – 3 подъезда, 1 ИТП
 - в) система теплоснабжения – 3 подъезда, 1 ИТП
 - г) система водоотведения (канализация) – 3 подъездов
 - д) система водостока – 3 подъезда
 - е) система электроснабжения – 1 электрощитовая
 - ж) лифтовое оборудование – 3 машинных отделений, 3 грузовых, 3 пассажирских лифтовых кабин
 - з) система мусороудаления – 3 мусоросборных камер
 - и) система вентиляции – 3 подъездов
 - к) система ППС и ДУ – 3 подъездов
 - л) система пожарного водопровода – 3 подъездов
13. Ресурсоснабжающие организаци:
теплоснабжение – ООО «Теплосеть»
энергоснабжение – центральное, ЗАО «БЭЛС»
- 14.Системы АПЗ и дымоудаления – есть, ППС и ДУ, АПС ППКОПУ 03041-4-1 "Юнитроник ® 496"

Раздел 2. Отчет о деятельности ТСН «Центральная 8» за 2018 г.

№ п/п	Выполненные работы	Дата/ периодичность	Причина выполнения работы	Результат выполненных работ
1.Содержание и ремонт придомовой территории				
1.1	<p>В летний период осуществлялся скос травы, в зимний период – уборка снега.</p> <p>Придомовая территория убиралась от мусора и снега.</p>	<p>Вывоз бытового мусора производился четыре раза в неделю.</p> <p>Ежедневная уборка снега с тротуара в зимний период</p> <p>Ежедневная уборка мусора в летний период</p>	<p>Мусор, трава – в летний и зимний период</p> <p>В зимний период-мусор, снег</p>	<p>Убранный тротуар, чистые урны, убранный снег с тротуаров, скошенная трава.</p>
1.2	Установка заградительных столбиков	Апрель 2018	Въезд транспортных средств на отмокту (пешеходную зону) из-за отсутствия заградительных столбиков	Установлено 4 заградительных ж/б столбика, покрашены
1.3	Установка урн	Апрель 2018	Отсутствие урн у подъездов 1, 2, 3.	Установлено 3 ж/б урны, покрашены
1.4	Обустройство въезда гаража	Май - июнь 2018	Нахождение третьих лиц за распитием алкогольных напитков рядом с входом в гараж	Установлено ограждение
1.5	Посадка зеленых насаждений, побелка насаждений	Май 2018	Недостаточность зеленых насаждений. Часть насаждений ранее высаженных не прижилось.	Высажено 10 насаждений

1.6	Установка стендов для бесплатных объявлений	Октябрь 2018	Отсутствие стендов. Требование согласно Распоряжению Министерства ЖКХ.	Установлено два стенда для бесплатных объявлений
1.7	Ремонт лестницы у нежилого помещения (офис 11)	Сентябрь 2018	Разрушены ступени	Выполнено
2.Содержание и ремонт мест общего пользования				
2.1	Уборка мест общего пользования	Ежедневная уборка первых этажей дома, дважды в месяц производилась уборка всех этажей дома. Периодическая уборка мусора с общих балконов.	Грязь, пыль при эксплуатации. Нахождение третьих лиц в подъездах.	Убранные места общего пользования (в т.ч. подвал)
2.2	Промывка и дезинфекция мусоропроводов и мусороприемочных камер в 1, 2, 3 подъездах	11-16 мая 2018, 12-15 сентября 2018	Промывка мусоропровода из-за сильного загрязнения бытовыми отходами после/ перед зимним периодом	Чистые стволы мусоропровода и мусороприемочные камеры.
2.3	Генеральная уборка на всех этажах	Апрель 2018 Сентябрь 2018	По требованию правления ТСН	Выполнено
2.4	Ремонт загрузочных клапанов мусоропроводов	Июнь 2018	Поломанные загрузочные клапаны, оторванные резинки на загрузочных клапанах мусоропровода	Отремонтированные клапаны в количестве 8 шт.

2.5	Замена металлических дверей на мусорприемочных камерах 1 -3 подъездов	2018	Разбитые двери	Новые двери.
2.6	Содержание дверей, ручек, и кнопок открывания мусорприемочных камер	1 Раз в 2 дня в течение 2018	Для удобства и безопасного пользования жителями дома	Выполнено
2.7	Ремонт фасада 1-2 этажей со стороны Носовихинского шоссе (2 этап, штукатурка по сетке «Короед», окраска)	Июнь 2018	Отсутствие облицовки фасада 1-2 этажей со стороны Носовихинского шоссе	Выполнено в полном объеме 1-2 этажа.
2.8	Обкладка периметра здания и котельны цокольным камнем. Покраска входных дверей котельной.	Июль 2018	Отсутствие цокольного камня.	Выполнено в полном объеме.
2.9	Герметизация швов на фасаде	Июнь 2018	Разрушение герметизации межпанельных швов (воздухопроницаемость стыков), разрушение заделки	Выполнено в объеме 106 м.
2.10	Замена металлических дверей на вход в гараж у 3подъезда, 2 подъезд ч.л., 1 подъезд ч.л.	2018	Разбитые двери	Новые двери
2.11	Замена металлических дверей на вход в 1-3 подъезд, заделкой проемов	2018	Неплотность прилегания по периметру двери к коробке. При проверке паспорта готовности дома к ОЗП 2018/2019 гг выдано замечание Администрацией.	Новые двери

2.12	Установка козырьков над входами во 2 и 3 подъезды	Октябрь 2018	Отсутствие козырька над входом в 3 подъезд, деформация козырька над входом во 2й подъезд.	Установлено два козырька
2.13	Покраска дверей на вход в гараж у 1 подъезда, и на вход в электрощитовую	Июль 2018	Повреждение покрытия, коррозия	Выполнено
2.14	Замена металлических дверей во 2 подъезде в прилифтовых холлах	Сентябрь 2018	Не плотность прилегания по периметру двери к коробке	На всех этажах по две двери
2.15	Ремонт «прилифтовых» холлов в 1, 2, 3 подъездах	2018	Разбитая напольная плитка, отслоение краски на потолке и стенах	Выполнен ремонт на 9 этажах в 3м подъезде; на 13 этажах во 2 подъезде; на 14 этажах в 1 подъезде
2.16.	Замена кодовых замков на входных металлических дверях	Декабрь 2018	Нерабочее состояние	Произведена замена.
2.17	Установка ковриков на входных группах перед входными металлическими	Декабрь 2018	Зимний период, наличие грязи на первых этажах холлов	Выполнено
2.18	Выполнение работ на кровле	Август 2018	Разрушение кровли на 180 кв.м.	Выполнено

2.19	Ремонтные работы (короед, положена плитка) входа на черной лестнице 1 подъезда	Июнь 2018	Отсутствие, нахождение третьих лиц.	Выполнено
2.20	Дератизация в мусопримочных камерах и в подвале	Раз в квартал	По санитарным нормам	Выполнено
2.21	Замена ламп в местах общего пользования	2018	Нерабочее состояние ламп	Заменено 87 ламп
2.22	Облицовка керамической плиткой входной группы у 3 подъезда	Август 2018	Повреждение штукатурки	Выполнено 8 кв.м.
2.22	Установка ковриков на входных группах перед входными металлическими дверями в 3х подъездах	Март, октябрь 2018	Защита от грязи, пыли, воды	Замена перед осенне-зимним и весенне-летним периодами
3.Содержание и ремонт инженерного оборудования				
3.1	Ревизия, замена запорной арматуры на стояках ХВС, ГВС	2018	Нарушение работоспособности запорной арматуры	Выполнено 45 шт.
3.2	Промывка системы отопления	24, 25 мая 2018	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных коммуникаций	Произведена
3.3	Промывка ГВС гидропневматическим способом	07.06-21.06 2018	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных	Произведена

3.4	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	2018 в соответствии с заключенным договором	Ежегодные работы по обслуживанию пожарной сигнализации	Произведено
3.5	Проведение ремонтных работ по подготовке дома к осенне-зимнему периоду (получение паспорта ОЗП)	Август – Сентябрь 2018	Требование Администрации	Паспорт ОЗП получен
3.6	Проверка и очистка вентиляционных каналов	Май-Август 2018	Согласно регламенту	Выполнено
3.7	Проверка кровли и очистка водосливных воронок	Август 2018	Согласно регламенту	Выполнено
3.8	Ремонт и прочистка ливневой канализации в 3 –х подъездах	Июнь-Июль 2018	Согласно регламенту	Выполнено
3.9	Замена общедомового прибора учета ХВС	Август 2018	Износ	Выполнено
3.10	Ремонт в помещении насосной станции	Июль 2018	Отсутствие гидроизоляции, разрушение напольного покрытия	Выполнено

3.11	Установка балансировочной аппаратуры на приборы отопления ч.л.	Май-Июнь 2018	Неправильная работа системы отопления в связи с отклонением застройщика от проекта	Выполнено
3.12	Содержание и ремонт лифтового оборудования	2018	Согласно договору с ООО «ЛИФТКОМЭКС»	Выполнено
3.13	Содержание и ремонт ИТП	2018	Согласно договору с ООО «ТЭСКИП»	Выполнено
3.14	Содержание и ремонт противопожарной системы	2018	Согласно договору с ООО «Спецмонтаж-ПБ»	Выполнено
4. Содержание и ремонт территории подземного паркинга				
4.1	Постоянная (ежедневная) откачка грунтовых вод, исключая подтопление гаража.	Весенне-осенний период – 3 раза в сутки	Постоянное наличие воды в гараже	Сухой подземный паркинг (покрытие) ежедневно.
4.2	Уборка пола паркинга, уборка мусора	2018	Грязь, пыль, мусор при эксплуатации	Выполняется еженедельно

4.3	Мойка гидропневматическая	2, 3 июня 2018	Грязь, пыль при эксплуатации	Выполнено
4.4	Замена двигателя на въездных воротах.	Июль-август 2018	Истек срок службы двигателя на воротах.	Выполнено
4.5	Ремонт входа в гараж у 3-го подъезда с внутренней стороны	Июль 2018	Стены не выровненные и грязные. Отсутствие напольного покрытия (бетон)	Выровнены и покрашены стены, положена плитка
4.6	Проверка, осмотр и ремонт общедомовых сетей на территории паркинга	Июль-Август 2018	Проверка работоспособности общедомовых сетей	Выполнено
4.7	Замена ламп в местах общего пользования	2018	Нерабочее состояние ламп	Заменено 8 ламп
4.8	Обслуживание и ремонт системы виднаблюдения	2018	При необходимости	Выполнено
4.9	Ремонт входа в гараж с внутренней стороны	Июль 2018	Стены не выровненные и грязные. Отсутствие напольного покрытия (бетон)	Выровнены и покрашены стены, положена плитка
5. Электротехнические работы				
5.1	Замена ламп в светильниках в лифтах	2018	Перегорели лампы, начинают мигать	Выполнена замена 5 раз

5.2	Организация освещения на противопожарной лестнице 1 подъезда	Май 2018	Отсутствие освещения, тк установлена новая дверь вместо прохода	Выполнено
5.3	Проведение технического освидетельствования лифтов	Ноябрь 2018	Соблюдение норм безопасности	Выполнено
5.4	Установка шкафов для аппаратуры системы доступа	Ноябрь 2018	Требование электробезопасности	Выполнено
5.5	Плановое техническое обслуживание систем контроля досупа и запирающих устройств	2018	Согласно рекомендации производителей оборудования	Выполнено
5.6	Проверка этажных электрощитов.	Май-октябрь 2018	Согласно регламенту	Выполнено
5.7	Проверка заземления вводно-распределительного устройства дома.	Сентябрь 2018	Согласно регламенту	Выполнено
5.8	Плановое техническое обслуживание систем контроля досупа и запирающих устройств	2018	Согласно рекомендации производителей оборудования	Выполнено
5.9	Проверка состояния молниезащиты	Июль 2018	Согласно регламенту	Выполнено
6. Прочее				
6.1	Проведение субботников	Апрель 2018 Ноябрь 2018	Бытовой мусор, сухие деревья на территории речки	Проведено с участием жителей дома

6.2	Работа по заявлениям, обращениям и жалобам, поступивших от собственников помещений	2018	Проблем при эксплуатации дома	Рассмотрено и выполнено 146 заявок
6.3	Авария трубопровода ХВС по стояку 1 подъезда	Февраль 2018	Разрыв трубы ХВС	Устранено
6.4	Засорение канализационного стояка до 4 этажа в 1 подъезде по вине собственников	Сентябрь 2018	Срыв крышки ревизии	Очистка, ремонт трубопровода
6.5				

Раздел 3. Финансовый отчет за 2018 г.

3.1 Плановая смета за календарный год и фактическое расходование денежных средств на вышеуказанные работы

Смета на 2018 год				Отчет по смете за 2018 год, руб.
№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб.	Комментарии	
Остаток денежных средств на 01.01.2018				469 157
	ПОСТУПЛЕНИЯ техническое обслуживание и коммунальные ресурсы	17 200 000		17 689 052
	ПОСТУПЛЕНИЯ по статье "Капремонт"	1 800 000		1 121 145
	РАСХОДЫ	19 000 000		17 762 991
	в том числе:			
1	ОТОПЛЕНИЕ и подогрев горячей воды	4 400 000		4 588 426
2	Водоотведение	2 300 000		1 901 730
3	Электричество	700 000		360 445
4	Обслуживание лифтов, в т.ч. освидетельствование лифтов, страхование	550 000		547 300
5	Обслуживание ИТП	300 000		300 090
6	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	200 000		181 793
7	ФОТ персонала ТСН, налог на доход физических лиц	3 000 000		3 898 556
8	Взносы на страхование, налоги, расчетно-кассовое обслуживание банка, почтовые расходы	960 000		407 929
9	Телеантена	190 000		161 857
10	Вывоз мусора и снега	500 000		593 450
11	Ремонт фасада (1-2 этажи)	1 600 000	"Капремонт"	910 295
12	Ремонт кровли	200 000	"Капремонт"	257 138
13	Ремонт прилифтовых холлов во всех 3х подъездах и солидарный ремонт приквартирных холлов(материалы от ТСН, оплата работ от жильцов этажа)	700 000	по мере поступления финансирования	2 097 062
14	Установка видеонаблюдения в лифтах, на фасаде	400 000	до 31.12.2018	104 890
15	Замена деревянных дверей на металлические двери на этажах	1 400 000	по мере поступления финансирования	523 496
16	Замена металлических дверей в мусороприемочных кабинах и выходах с лестниц	180 000		158 000
17	Материально-техническое оснащение (канцелярские принадлежности, моющие средства, электротовары, хоз. инвентарь)	300 000		200 127
18	Услуги связи "Лайфтелеком"	30 000		27 210
19	Юридические услуги	400 000	В том числе судебные расходы	403 727
20	Модернизация системы сплинкерного пожаротушения парковки	400 000		

21	Техническое обслуживание станции повышения давления ХВС	85 000		6 947
22	Прочие работы (дератизация, содержание мусоропровода, электромонтажные работы, замена клапанов мусоропровода, ликвидация аварий)	205 000		132 523
	в том числе:			
	<i>Ремонт клапанов мусоропровода</i>	<i>50 000</i>		
	<i>Техническая поддержка сайт жкх1, 1С</i>	<i>25 000</i>		<i>27 938</i>
	<i>Подготовка систем отопления и ГВС МКД к ОЗП 18/19г.</i>	<i>100 000</i>		
	<i>Дератизация</i>	<i>30 000</i>		<i>18 296</i>
	<i>Ликвидация аварий</i>			<i>16 270</i>
	<i>Обслуживание гаража, обустройство въезда в гараж</i>			<i>51 698</i>
	<i>Содержание домофонов</i>			<i>18 321</i>
Остаток денежных средств на 31.12.2018				1 516 362

4. Отчет о работе паспортного стола за отчетный период

За указанный период выдано:

- 89 выписок из домовой книги;

Зарегистрировано по постоянному месту жительства:

- 22 человек;

Зарегистрировано по месту пребывания:

- 35 человек;

Выписано на новое место жительства:

- 12 человек.

Большое количество выписок связано с подготовкой документов, для судебных исков к собственникам о погашении их задолженности по оплате коммунальных платежей.