



**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ "ЦЕНТРАЛЬНАЯ 8"**

***ОТЧЕТ о деятельности ТСН «Центральная 8»
за 2019 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

Председатель
 / М.С. Комиссаров /
ОГРН 1155012003002
ИНН 5012089355
КПП 501201001

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» с 01.10.2019 г. МУП «Теплосеть г. Железнодорожного МО»
 - 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 2019 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	<p>Закупка грунта растительного, Устройство площадок под газон</p>	<p>Май 2019</p>	<p>Площадка под газон в ненадлежащем состоянии</p>	<p>Завезено 40 м3 растительного грунта, обустроены площадки под газон перед 1,3,3 подъездами</p>
1.3	<p>Устройство дороги и автомобильной площадки перед подъездом</p>	<p>Май 2019</p>	<p>Ненадлежащее состояние дорожного покрытия и бордюров</p>	<p>Заменено 440 кв.м. асфальта с заменой основания под ним, заменено 70 п.м. бордюров.</p>
1.4	<p>Устройство тротуара вдоль дома</p>	<p>Май 2019</p>	<p>Ненадлежащее состояние тротуарного покрытия и дорожных бордюров</p>	<p>Заменено 125 кв.м. асфальта с заменой основания под ним, заменено 90 п.м. бордюров.</p>

1.5	Устройство тротуара из брусчатки	Май 2019	Ненадлежащее состояние брусчатки и бордюр	Заменено 25 кв.м. брусчатки с заменой основания под ним, заменено 40 п.м. бордюров.
1.6	Устройство автомобильной стоянки за домом	Май 2019	Недостаточное количество парковочных мест	Обустроены дополнительные парковочные места площадью 140 кв.м.
1.7	Устройство въезда на подземную парковку и тротуара у подземной парковки	Май 2019	Ненадлежащее состояние тротуарного, дорожного покрытия и дорожных бордюров	Заменено 42 кв.м. асфальта с заменой основания под ним, заменено 37 п.м. бордюров.
1.8	Ямочный ремонт, устройство люков	Май 2019	Ненадлежащее состояние дорожного покрытия в местах, где не предусмотрен ремонт, смотровые крышки не по уровню дорожного покрытия	Заменено 55 кв.м. асфальта с заменой основания под ним, отремонтированы 9 люков
1.9	Покраска бордюров на придомовой территории	Июнь 2019	Покраска бордюров после ремонта	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	24-26 мая 2019, 2-4 сентября 2019	Промывка мусоропровода из-за сильного загрязнения бытовыми отходами после/ перед зимним периодом	Чистые стволы мусоропровода и мусороприемочные камеры.
2.3	Содержание дверей, ручек, и кнопок открывания мусороприемочных камер	1 Раз в 2 дня в течение года 2019	Для удобного и безопасного пользования жителями дома	Выполнено
2.4	Генеральная уборка на всех этажах	Апрель 2019 Сентябрь 2019	По требованию правления ТСН	Выполнено
2.5	Замена контейнеров в мусороприемочных камерах	Октябрь 2019	Полностью вышли из строя без возможности восстановления	Заменено 2 шт.
2.6	Ремонт загрузочных клапанов мусоропроводов	Июнь 2019	Поломанные загрузочные клапаны, оторванные резинки на загрузочных клапанах мусоропровода	Отремонтированные клапаны в количестве 6 шт.
2.7	Замена металлических дверей в 1, 2 подъездах	Май-Октябрь 2019	Ненадлежащее состояние дверей (неплотное примыкание, постоянно сломанные стекла, ручки, петли)	Новые двери – 27 шт

2.8	Замена ламп в местах общего пользования	2019	Нерабочее состояние ламп	Заменено 69 ламп
2.9	Замена запирающих устройств на металлических дверях на ч.л.	Июль 2019	Нерабочее состояние	Произведена замена 2 шт.
2.10	Установка ковриков на входных группах перед входными металлическими дверями в 3х подъездах	Март, октябрь 2019	Защита от грязи, пыли, воды	Замена перед осенне-зимним и весенне-летним периодами
2.11	Ремонт напольного покрытия в приквартирных холлах	Май –Август 2019	Разрушение напольного покрытия 23 кв.м.	Выполнено
2.12	Покраска лифта грузового лифта в 3-м подъезде	Август 2019	Неудовлетворительное состояние лакокрасочного покрытия в кабине лифта	Выполнено
2.13	Дератизация в мусопримочных камерах и в подвале	Раз в квартал	По санитарным нормам	Выполнено

2.14	Замена панелей приказа в лифтах 3 подъезда	Июль 2019	Неудовлетворительное состояние панелей приказа в кабинах лифтов 3 подъезда	Выполнено 2 шт.
3.Содержание и ремонт инженерного оборудования				
3.1	Ревизия, замена запорной арматуры на стояках ХВС, ГВС	2019	Нарушение работоспособности запорной арматуры	Выполнено 36 шт.
3.2	Промывка системы отопления	Август 2019	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных коммуникаций	Произведена
3.3	Промывка ГВС гидропневматическим способом	04.06-07.06 2019	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных коммуникаций	Произведена
3.4	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	2019 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 2019	Подготовка к ОЗП 2019/20 г.	Работы проведены
3.6	Техническое обслуживание насосной станции водоснабжения, замена контрольно- измерительных приборов.	Июнь 2019	Технический регламент	Выполнено

3.7	Ремонт и прочистка ливневой канализации в 3 –х подъездах	Май-Июль 2019	Согласно регламенту	Выполнено
3.8	Проверка и очистка вентиляционных каналов	Май-Август 2019	Согласно регламенту	Выполнено
3.9	Замена циркуляционного насоса ГВС в ИТП	Декабрь 2019	Износ	Выполнено
3.10	Проверка кровли и очистка водосливных воронок	Июль 2019	Согласно регламенту	Выполнено
3.11	Проверка комплектности пожарных кранов, переукладка пожарных рукавов	Апрель-Сентябрь 2019	По правилам содержания противопожарного оборудования	Выполнено
3.12	Замена задвижки ГВС	Февраль 2019	Трещина в корпусе	Произведена замена
3.13	Оборудование мест хранения для маиериалов и инвентаря для нужд ТСН	Декабрь 2019	Нехатка мест хранения	Выполнено
3.14	Содержание и ремонт лифтового оборудования	2019	Согласно договору с ООО «ЛИФТКОМЭКС»	Выполнено
3.15	Содержание и ремонт ИТП	2019	Согласно договору с ООО «ТЭСКИП»	Выполнено

3.16	Содержание и ремонт противопожарной системы	2019	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	2019	Грязь, пыль, мусор при эксплуатации	Выполняется еженедельно
4.3	Замена привода на въездных воротах.	Февраль 2019	Поломка привода на воротах	Выполнено
4.4	Очистка ступеней лестницы от бетона	Декабрь 2019	Неочищенный бетон и монтажная пена	Выполнено
4.5	Проверка и осмотр общедомовых сетей на территории паркинга	Июль 2019	Проверка работоспособности общедомовых сетей	Выполнено
4.6	Замена ламп в местах общего пользования	2019	Нерабочее состояние ламп	Заменено 12 ламп
4.7	Обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	2019	При необходимости	Выполнено

5. Электротехнические работы

5.1	Замена ламп в светильниках в лифтах	2019	Перегорели лампы, начинают мигать	Выполнена замена 9 раз
5.2	Проведение технического освидетельствования лифтов	Ноябрь 2019	Соблюдение норм безопасности	Выполнено
5.3	Замена автоматических выключателей	2019	Выход из строя	Выполнено 6 шт
5.4	Измерение сопротивления изоляции.	Сентябрь 2019	Согласно регламенту	Выполнено
5.5	Проверка этажных электрощитов.	Май-октябрь 2019	Согласно регламенту	Выполнено
5.6	Устранение короткого замыкания кабеля в стояке 3с.	Апрель 2019	Повреждение изоляции кабеля провайдерами.	Выполнено
5.7	Проверка заземления вводно-распределительного устройства дома.	Сентябрь 2019	Согласно регламенту	Выполнено

5.8	Плановое техническое обслуживание систем контроля досупа и запирающих устройств	2019	Согласно рекомендации производителей оборудования	Выполнено
5.9	Установка камер видеонаблюдения в кабинах лифтов 2 и 3 подъезда	2019	Согласно проекту видеонаблюдения	Выполнено
5.10	Проверка состояния молниезащиты	Июль 2019	Согласно регламенту	Выполнено
6. Прочее				
6.1	Проведение субботников	Апрель 2019 Ноябрь 2019	Бытовой мусор, сухие деревья на территории речки	Проведено с участием жителей дома в апреле и в ноябре персоналом ТСН
6.2	Работа по заявлениям, обращениям и жалобам, поступивших от собственников помещений	2019	Проблем при эксплуатации дома	Рассмотрено и выполнено 90 заявок
6.3	Помощь жителям в посадке зеленых насаждений	Июль 2019	Просьба жильцов 1 подъезда	Выполнено

6.4	Содержание в чистоте и порядке досок объявлений перед 1 и 2 подъездом	2019	Очистка и покраска по мере необходимости	Выполнено
6.5	Авария трубопровода ХВС в потерне	Сентябрь 2019	Разрыв трубы ХВС	Устранено
6.6	Авария вводно-распределительного устройства	Август 2019	Короткое замыкание	Устранено
6.7	Устранение течи ГВС на стояке в 3 подъезде в офисе 9	Июнь 2019	Разрыв труб ГВС	Устранено
6.8	Устранение течи на стояке ГВС в нежилом помещении офиса 11	Август 2019	Прорыв трубопровода ГВС	Устранено

Раздел 3. Финансовый отчет за 2019 г.

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

Плановая смета на 2019 год				Отчет по смете за 2019 год, руб.
№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб.	Комментарии	
	ПОСТУПЛЕНИЯ техническое обслуживание и коммунальные ресурсы	17 800 000		17 908 413
	ПОСТУПЛЕНИЯ по статье "Капремонт"	1 300 000		1 840 088
	РАСХОДЫ	17 800 000		18 659 299
	в том числе:			
1	ОТОПЛЕНИЕ и подогрев горячей воды	5 000 000		4 953 932
2	Водоснабжение и водоотведение	2 000 000		2 346 113
3	Электричество	400 000		454 542
4	Обслуживание лифтов, в т.ч. освидетельствование лифтов, страхование	550 000		549 283
5	Обслуживание ИТП	300 000		488 677
6	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	200 000		180 000
7	ФОТ персонала ТСН, налог на доход физических лиц	4 400 000		3 772 675
8	Взносы на страхование, налоги, расчетно-кассовое обслуживание банка, почтовые расходы, бухгалтерское сопровождение	410 000		1 160 981
9	Телеантена	190 000		167 872
12	Установка видеонаблюдения на фасаде и в проблемных местах МОП	250 000		66 497
13	Замена дверей в МОП	400 000		502 344
	Текущие ремонтные работы в доме	640 000		674 108
14	Ремонт и частичная замена асфальта, замена бордюров, благоустройство придомовой территории	1 500 000		2 104 314
15	Материально-техническое оснащение (канцелярские принадлежности, моющие средства, электротовары, хоз. инвентарь)	400 000		497 381
16	Услуги связи "Лайфтелеком"	30 000		35 000
17	Юридические услуги	400 000		352 673
18	Модернизация системы сплинкерного пожаротушения парковки	400 000		-
19	Ремонтные работы в ИТП	130 000		см. 5пункт
20	Прочие работы (дератизация, содержание мусоропровода, электромонтажные работы, замена клапанов мусоропровода, ликвидация аварий)	200 000		294 207
21	Вывоз строительного мусора и снега			58 700

4. Отчет о работе паспортного стола за отчетный период

За указанный период выдано:

- 123 выписок из домовой книги;

Зарегистрировано по постоянному месту жительства:

- 32 человек;

Зарегистрировано по месту пребывания:

- 37 человек;

Выписано на новое место жительства:

- 15 человек.

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