



**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ "ЦЕНТРАЛЬНАЯ 8"**

**Отчет о деятельности правления
Товарищества Собственников Недвижимости
«Центральная 8» в МКД по адресу: МО, г.
Балашиха, мкр. Кучино, ул. Центральная, д.8
по итогам работы за 2025 г.**

**Адрес: МО, г. Балашиха
мкр. Кучино
ул. Центральная, д 8, пом. 23С**

**Тел: 8-499-703-46-16
Сайт: cnt8.ru
e-mail: info@cnt8.ru**

**ОГРН 1155012003002
ИНН 5012089355
КПП 501201001**

Основной целью управления МКД является качественное предоставление коммунальных услуг по содержанию и ремонту МКД, благоустройству прилегающей территории МКД, содержание в рабочем состоянии инженерного оборудования, сохранение общего имущества, подготовка дома к ОЗП, а также обеспечение комфортного и безопасного проживания и ведения деятельности всем собственникам.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обеспечение совместного использования общего имущества;
- содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества дома и придомовой территории;
- охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников;
- текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

2. Работы, проведенные за год в рамках хозяйственной деятельности.

Придомовая территория

- 1 Регулярная уборка газонов и придомовой территории
- 2 Очистка уличных урн
- 3 Покраска бордюров на придомовой территории
- 4 Демонтаж изношенных, монтаж и покраска новых бордюров 4 погонных метра у КБ
- 5 Покраска металлических ограждений, перил на придомовой территории
- 6 Установка дополнительных ограничительных столбиков у лестницы рядом с паркингом
- 7 Демонтаж изношенных, монтаж новых ограничительных столбиков ограждений у КБ
- 8 Покраска и частичная штукатурка подпорных стен
- 9 Покраска уличных урн и бетонных тумб
- 10 Побелка деревьев
- 11 Ремонт фрагментов плиточного покрытия тротуара перед 2-3 подъездом
- 12 Регулярная уборка, загрузка КГМ и строительного мусора оставленного жителями
- 13 Покраска входных дверей в подъезд и на пожарные лестницы
- 14 Покраска дверей в мусороприемочные камеры
- 15 Покраска дверей в потерны
- 16 Покупка семян цветов, рассады растений, удобрений для клумб

- 17 Ремонт и восстановление гидроизоляции фундамента в месте расположения температурного шва между 2 и 3 подъездами
- 18 Демонтаж и монтаж асфальтового покрытия перед лестницей 2 подъезда
- 19 Точечный ремонт асфальтового покрытия вокруг дома
- 20 Ремонт ступеней лестниц, уличной плитки вокруг МКД
- 21 Замена люков и ремонт окольцовки люков на придомовой территории
- 22 Весенняя подготовка клумб к высадке растений (уборка и обработка удобрениями)
- 23 Осенняя подготовка клумб для зимовки растений (уборка и обработка удобрениями)
- 24 Замена дорожных плиток и восстановление тропинки, у потерны рядом 1 подъездом и у магазина продукты

Содержание и ремонт МКД

- 1 Регулярные генеральные уборки подъездов (мытьё порталов, дверей, стен, потолка, вызывной панели, плафонов)
- 2 Регулярные генеральные уборки подъездов (мытьё и дезинфекция входных дверей, почтовых ящиков, мусорных урн)
- 3 Регулярная уборка общих балконов (подметание с выносом мусора)
- 4 Регулярное мытьё дверей, входных дверей на пожарные лестницы и в мусороприемочные камеры
- 5 Мытьё стекол над дверями МОП 1-3 подъезд, мытьё светильников, шкафов с пожарными рукавами, шкафов со счетчиками на этажах раз в год
- 6 Мытьё этажей и эвакуационных лестниц 2 раза в месяц
- 7 Обслуживание и ремонт стволов мусоропроводов и ремонт клапанов, в том числе устранение засоров
- 8 Дезинфекция мусоропроводов и мусорокамер
- 9 Обслуживание контейнеров в мусорокамерах, в том числе замена колес, покраска, сварочные работы
- 10 Ремонт и покраска стен на балконах на 2 этажах 1 и 3 подъезда
- 11 Замена резиновых ковриков на новые 2 раза в год в осенне-зимний и весенне-летние периоды
- 12 Работы и контроль за провайдерами в целях сохранения общего имущества МКД (устранение повреждений металлических шкафов на этажах после

вмешательства, восстановление замков, устранение повреждений общего имущества на тех.этаже)

13 Нанесение декоративной штукатурки(короеда) и монтаж напольной плитки на 8 этажах в 3 подъезде.

14 Очищены от ржавчины и покрашены металлические двери в МОП 2 подъезда 30 штук на каждом этаже по 2 шт.

15 Ремонт мусорокамеры 3 подъезда (демонтаж плитки со стен и пола, покрытия на стенах и полах, монтаж новой плитки, на стены и пол, замена электропроводки и арматуры, замена труб холодного и горячего водоснабжения, штукатурка потолка, откосов, покраска, ремонт дверной коробки, замена замка)

16 Обустройство мокрой точки (ГВС, ХВС, канализация) в мусороприемочной камере 3 подъезда для работы уборщицы

17 Ремонт пола, стен, перил переходного балкона на 2 этаже 2 подъезда (восстановлена гидроизоляция пола, отремонтированы очищены водосточные лотки, заштукатурены и покрашены стены и перила)

18 Обеспечение материалами сотрудников для качественного обслуживания МКД (краны, электрика, средства для уборки, инвентарь для уборки)

19 Генеральная уборка подъездов перед новым годом

20 Регулярное проведение дератизации и дезинсекции

21 Замена люков и ремонт вокруг люков на придомовой территории

22 Ремонт входных дверей (устранение повреждений нижних петель) их сварка покраска, замена уплотнителей)

23 Восстановление разрушенного короеда на фасаде 2 этажа 2 подъезда

24 Промывка мусорокамер (стены, полы) и контейнеров

25 Локальный ремонт кровли

26 Замена доводчиков на дверях МОП и входных 12 штук

27 Покраска стен в прилифтовых холлах 3 подъезда на 8 этажах

28 Замена ламп освещения в МОП 19 шт.

Инженерные сети и оборудование

1 Обслуживание системы канализации и устранение засоров

2 Обслуживание системы ливневой канализации (устранение изношенных частей труб, замена тройников и ревизионных люков на трубах в шахтах, которые на этажах с 1-16, работы на кровле в с водосборниками)

- 3 Обслуживание, ремонт и замена изношенных частей запирающих устройств на входных дверях, на пожарных лестницах, на входах и воротах паркинга
- 4 Промывка теплообменника в ИТП
- 5 Обслуживание ИТП с осмотром и устранение неполадок (работы проводит ООО "ТЭСКИП")
- 6 Ремонт труб, с проведением сварочных работ, в системе отопления
- 7 Замена изношенной запорной арматуры
- 8 Гидропневматическая промывка лежачков ГВС, опрессовка отопления
- 9 Промывка стояков ГВС
- 10 Опрессовка отопления в рамках подготовки к отопительному сезону, работы были выполнены качественно и своевременно и приняты контроллерами котельной № 9
- 11 Обслуживание лифтов с осмотром и устранение неполадок (работы проводит ООО "Лифткомэкс")
- 12 Обслуживание пожарной системы с осмотром и устранение неполадок (работы проводит ООО "Спецмонтаж -ПБ ")
- 13 Ремонт Автоматического ввода резерва в распределительном щите 2, замена реле контроля напряжения в распределительном щите1
- 14 Замена панели домофона 1 подъезда после вандальных действий
- 15 Проверка и переукладка пожарных рукавов на каждом этаже 1-16 этаж 1-3 подъезд
- 16 Запуск системы отопления, проверка труб в МОП, удаление воздуха, балансировка системы.
- 17 Замена неисправных автоматических предохранителей в щитах МОП и распределительных щитах.
- 18 Замена светильников в МОП, замена ламп в светильниках
- 19 Ремонт и замена электромагнитных замков на входных дверях
- 20 Обслуживание и осмотр вентканалов
- 21 Обслуживание дренажных насосов, которые откачивают воду в подвале и паркинге
- 22 Очистка фильтров на вводе в дом водопровода и тепловых сетей
- 23 Обслуживание и осмотр общедомовых счетчиков
- 24 Обслуживание и осмотр сетей ГВС

- 25 Обслуживание и осмотр сетей ХВС
- 26 Обслуживание и осмотр сетей канализации
- 27 Обслуживание системы дымоудаления
- 28 Обслуживание насосов системы ГВС и ХВС
- 29 Ремонт дренажного насоса в потерне приямок 1с
- 30 Ремонтные работы на стояке ГВС 3 подъезд, на этажах и в подвале дома, изношенность сетей на 65%
- 31 Очистка приемков дренажной системы
- 32 Ремонт и замена дверок почтовых ящиков
- 33 Весенний обход, осмотр состояния МКД и составление акт осмотра МКД с планом работ
- 34 Осенний обход, осмотр состояния МКД и составление акт осмотра МКД с планом работ

Дополнительно

- 1 Устранение потопов и аварий
- 2 Постоянный обход пожарных лестниц, удаление бомжей, проверка запорных устройств для воспрепятствования проникновению бомжей.
- 3 Предоставляются записи с видеокамер при обращении жителей
- 4 Проведение опроса по закрытию мусоропровода в 3 подъезде
- 5 Установка елок в подъездах к новому году
- 6 Выполнение заявок жильцов по МОП и внутри помещений
- 7 Составление актов осмотров счетчиков ГВС и ХВС
- 8 Восстановление работоспособности камер
- 9 Участие в судах с собственником чердачных помещений, для исключения несанкционированного подключения к сетям МКД
- 10 Восстановление противопожарной системы после ложного срабатывания и в результате хулиганских действий
- 11 Очистка, покраска досок объявлений, чтобы на двери и на фасады не клеили объявления
- 12 Подготовка паспорта ОЗП и допуск дома к отопительному сезону

- 14 Страхование лифтов
- 15 Выдача ключей собственникам для входа в МКД
- 16 Работа в ГИС ЖКХ. Заполнение и отправка информации
- 17 Установка навигационных табличек с указанием этажа и номеров квартир на 1 этаже в 3-х подъездах
- 18 Установка навигационных табличек с указанием этажа и номеров квартир на этаже в 2-3 подъезды

Паркинг

- 1 Устранение затоплений в паркинге
- 2 Содержание в работоспособности ворот и системы открывания ворот
- 3 Содержание в работоспособности системы видеонаблюдения
- 4 Регулярная уборка МОП и урны
- 5 Содержание в работоспособности системы дымоудаления, пожарной системы и рукавов, кранов.
- 6 Восстановительные работы в сетях ГВС напротив 1-2 м/м

3. Отчет по финансово-хозяйственной деятельности.

2025				
№ п/п	Статьи прихода и расхода	Начислено жителям	Получено от жителей	Расходы на содержание и обслуживание МКД
1	Работы по управлению в том числе:	2 112 769,49	2 198 397,69	2 095 544,67
1.1	Услуги МФЦ			
1.2	Банковские комиссии, услуги платежных агентов			
1.3	IP телефония, 1С, обслуживание сайта, ЛК			
1.4	Бухгалтерские услуги			
1.5	Юр. услуги			
2	Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в том числе:	6 549 585,41	6 705 112,95	6 176 342,19
2.1	Заработная плата персонала и налоги			
2.2	Текущий ремонт подъездов			
2.3	Материально-техническое оснащение			
2.4	Содержание внутри домового оборудования			
2.5	Техническое содержание лифтов и их страхование			
2.6	Содержание мусоропровода			
2.7	Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий			
2.8	Дератизация			
2.9	Очистка вентканалов и дымоходов			
2.10	Система видеонаблюдения			
3	Содержание прилегающей к МКД территории в том числе:	1 901 492,54	2 088 477,81	1 985 252,85
3.1	Заработная плата персонала и налоги			
3.2	Текущий ремонт бордюров, подпорных стен, замена покрытий, столбиков, ямочный ремонт асфальта, покраска ограждений			
3.3	Уборка снега с применением спец.техники			
3.4	Материально-техническое оснащение на содержание придомовой территории			
3.5	Озеленение (удобрения, посадочный материал)			
4	ИТП	529 177,44	553 266,87	661 750,95
5	Пожарка	112 099,28	116 204,66	110 291,82
		11 205 124,16	11 661 459,98	11 029 182,49

Долги жителей перед ТСН «Центральная 8» на начало 2025 г. 6 720 779,07 руб. на конец 2025 г. составляют 6 105 716,31 руб.

По итогам 2025 года в планы на 2026 г. приняты решения:

- проведение ОСС по закрытию мусоропроводов в подъездах и обустройство контейнерной площадки на земельном участке с кадастровым номером: 50:50:0020211:16
- если по результатам ОСС большинство жителей будут за закрытие стволов мусоропровода, обустроить контейнерную площадку для сбора мусора;
- если по результатам ОСС меньшинство жителей будут за закрытие стволов мусоропровода, проведение ОСС на реконструкцию стволов мусоропровода за счет средств капитального ремонта;
- при наличии финансирования ремонт брусчатки у 2 и 3 подъездов;
- завершить ремонт в приквартирных холлах во 2-м подъезде.

Краткий фотоотчет























