



**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ "ЦЕНТРАЛЬНАЯ 8"**

ОТЧЕТ о деятельности ТСН «Центральная 8»

за 2021 год

по управлению многоквартирным домом по адресу:

г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Центральная, д.8

Выполнен: правлением Товарищества Собственников Недвижимости «Центральная 8»

**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**

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.
5. Наличие технического этажа (жилых комнат на техническом этаже)- технический этаж с нежилыми помещениями
6. Количество подъездов – 3, количество квартир -210
- 7.Количество лифтов- 6
- 8.Количество мусоропроводов- 3
9. 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 кабины
 - з) система мусороудаления – 3 мусоросборные камеры
 - и) система вентиляции – 3 подъездов
 - к) система ППС и ДУ – 3 подъездов
 - л) система пожарного водопровода – 3 подъездов

Раздел 2. Отчет о деятельности ТСН «Центральная 8» за 2020 г.

п/п	Выполненные работы	Дата/ периодичность	Причина выполнения работы	Результат выполненных работ
2.1.Содержание и ремонт придомовой территории				
2.1.1	<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 7 раз 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, убраный снег с тротуаров, скошенная трава.</p>
2.1.2	<p>Посадка газонной травы, высадка многолетних и однолетних цветов на придомовой территории</p>	<p>Май 2021</p>	<p>Отсутствие равномерного газона и цветов</p>	<p>Озеленение придомовой территории</p>
2.1.3	<p>3 субботника</p>	<p>Апрель, ноябрь 2021</p>	<p>Много мусора у речки</p>	<p>Очищена территория</p>
2.1.4	<p>Ямочный ремонт асфальта с торца дома 10</p>	<p>Апрель 2021</p>	<p>Ненадлежащее состояние дороги</p>	<p>Выполнено ремонта 16 кв.м.</p>

2.1.5	Установка столбиков у паркинга, чтобы не парковались на газоне	Апрель 2021	Разрушение бордюра и газона	Установлено 4 столбика
2.1.6	Уборка снега с применением спец.техники (5 раза)	Январь 2021 Февраль 2021 Декабрь 2021	Сильные снегопады	Очищена территория
2.1.7	Ремонт лестницы и цоколя у офиса и	Июнь 2021	Разрушение	Выполнено
2.1.8	Восстановление пешеходной дорожки из тротуарной плитки у 1 и 3 подъезда	2021	Ненадлежащее состояние основания тротуарной плитки	Восстановлено 8 п.м.
2.1.9	Покраска бордюров, газонного ограждения, оградительных столбиков, мусорных урн на придомовой территории	Май 2021(столбики и урны дополнительно в сентябре 2021)	Ненадлежащий внешний вид	Выполнено
2.1.10	Покраска всех дверей на улице	Июнь 2021	Разрушение лакокрасочного слоя, износ	Выполнено

2.1.11	Ремонт элементов на игровой детской площадке, замена деревянной балки на стальную	Июль 2021	Сломали поперечный брус	Выполнено
2.1.11	Монтаж и восстановление облицовочной плитки цоколя	Июль 2021	Разрушение цокольной плитки	Восстановлено 4 кв.м.
2.1.12	Устранение вандальных действий, надписи на опорной стене у въезда в паркинг	Октябрь 2021	Ненадлежащий внешний вид	Выполнено
2.1.13	Монтаж пластикового съезда у 3 п., для вывоза детских колясок	Ноябрь 2021	Для удобства жильцов	Выполнено

2.2.Содержание и ремонт мест общего пользования

2.2.1	Уборка мест общего пользования, ежедневная дезинфекция ручек дверей, кнопок вызова лифта, кнопок приказа лифта	Ежедневная уборка первых этажей дома, дважды в месяц производилась уборка всех этажей дома. Периодическая мусора с общих балконов.	Грязь, пыль при эксплуатации. Нахождение третьих лиц в подъездах. Противоэпидемические мероприятия.	Убранные места общего пользования (в т.ч. подвал)
2.2.2	Промывка и дезинфекция мусоропроводов и мусороприемочных камер в 1, 2, 3 подъездах	Июль 2021 мусоропроводы, Июль, сентябрь 2021 мусорокамеры	Промывка мусоропровода из-за сильного загрязнения бытовыми отходами	Чистые стволы мусоропровода и мусороприемочные камеры.
2.2.3	Содержание в чистоте и дезинфекция дверей, ручек, и кнопок открывания мусороприемочных камер	1 Раз в 2 дня в течение года 2021	Для удобного и безопасного пользования жителями дома. Противоэпидемические мероприятия	Выполнено
2.2.4	Генеральная уборка на всех этажах	Май 2021 Сентябрь 2021	По требованию правления ТСН	Выполнено
2.2.5	Установка антисептиков в подъезде	Январь 2021 Декабрь 2021	Эпидемиологическое состояние в стране	Выполнено
2.2.6	Ремонт обшивки ствола мусоропроводов	Май 2021 Сентябрь 2021	Коррозия обшивки, нарушения правил пользования	Выполнено

2.2.7	Ремонт загрузочных клапанов мусоропроводов	2021	Поломанные загрузочные клапаны, оторванные резинки на загрузочных клапанах мусоропровода	Отремонтированные клапаны в количестве 9 шт.
2.2.8	Установка камер по периметру дома 14 шт.	Февраль 2021	Безопасность жителей	Выполнено
2.2.9	Замена ламп в местах общего пользования	2021	Нерабочее состояние ламп	Заменено 68 ламп
2.2.10	Ремонтные работы системы контроля доступа и запирающих устройств на входных металлических дверях на лестницах	2021	Нерабочее состояние, устранение вандальных действий	Производились ежемесячно
2.2.11	Установка ковриков на входных группах перед входными металлическими дверями в 3х подъездах	Март, октябрь 2021	Защита от грязи, пыли, воды	Замена перед осенне-зимним и весенне-летним периодами
2.2.12	Ремонт и замена кнопок на панели вызова лифтов 1, 2, 3 п.	2021	Вандальные действия	Выполнено
2.2.13	Ремонт системы домофона 3п.	Май 2021	Не открывает двери с трубки в квартире	Выполнено

2.2.14	Дератизация 3-х мусорокамер, частично паркинг, частично потерны	Раз в квартал	По санитарным нормам	Выполнено
2.2.15	Ремонт и замена дверей почтовых ящиков 48 шт	Сентябрь 2021	Вандальный действия, износ	Выполнено
2.2.16	Устранение вандальных действий, разрисованы стены переходных балконов и стены на лестнице, двери в 1 п.,	Сентябрь 2021	Вандальные действия	Выполнено
2.2.17	Установка урны для батареек во 2 п.	Сентябрь 2021	Защита окружающей среды	Выполнено
2.2.18	Замена электромагнитных замков, на входных дверях	Октябрь 2021	Износ	Выполнено
2.3 Содержание и ремонт инженерного оборудования				
2.3.1	Ревизия, замена запорной арматуры на стояках ХВС, ГВС	2021	Нарушение работоспособности запорной арматуры	Выполнено 32 шт.

2.3.2	Промывка системы отопления	Июль 2021	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных коммуникаций	Произведена
2.3.3	Промывка теплообменника ГВС	Февраль 2021	Сильное загрязнение, снижение напора ГВ	Произведена
2.3.4	Промывка теплообменника, системы ГВС и опресовка	Август 2021	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных коммуникаций	Произведена
2.3.5	Устранение засора канализации всего стояка 1 п.	Февраль 2021	Выкинули мусор и наполнители	Выполнено
2.3.6	Проведение ремонтных работ по подготовке дома к осенне-зимнему периоду (получение паспорта ОЗП)	Март – Сентябрь 2021	Подготовка к ОЗП 2021/22 г.	Работы проведены
2.3.7	Замена крана в системе ГВС 2 п.	Февраль 2021	Износ	Произведена замена
2.3.8	Ремонт и прочистка ливневой канализации в 3 –х подъездах	Июль 2021	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных коммуникаций	Выполнено
2.3.9	Проверка и очистка вентиляционных каналов	Июнь 2021	Согласно регламенту	Выполнено
2.3.10	Замена циркуляционного насоса ГВС в ИТП	Ноябрь 2021	Износ	Выполнено

2.3.11	Проверка кровли и очистка водосливных воронок	Июль 2021	Согласно регламенту	Выполнено
2.3.12	Проверка комплектности пожарных кранов, переукладка пожарных рукавов	сентябрь 2021	По правилам содержания противопожарного оборудования	Выполнено
2.3.13	Ремонтные работы для улучшения отопления на стояке кв. 125, 131, 137, 143, 149, 155, 161, 167, 173, 179, 185, 191, 197, 203, 209 из-за удаленности от теплового узла и слабой циркуляции теплоносителя.	2021	Холодные батареи	Выполнено
2.3.14	Содержание и ремонт лифтового оборудования	2021	Согласно договору с ООО «ЛИФТКОМЭКС»	Выполнено
2.3.15	Содержание и ремонт ИТП	2021	Согласно договору с ООО «ТЭСКИП»	Выполнено
2.3.16	Содержание и ремонт противопожарной системы	2021	Согласно договору с ООО «Спецмонтаж-ПБ»	Выполнено
2.4. Содержание и ремонт территории подземного паркинга				
4.1	Постоянная (ежедневная) откачка грунтовых вод, исключаящая 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	2021	Грязь, пыль, мусор при эксплуатации	Выполняется еженедельно
4.3	Ремонт электропривода на воротах паркинга	Февраль 2021	Поломка привода	Выполнено
4.4	Ремонт напольного покрытия у лестницы 1 п.	Октябрь 2021	Износ	Выполнено
4.5	Проверка и осмотр общедомовых сетей на территории паркинга	Август 2021	Проверка работоспособности общедомовых сетей	Выполнено
4.6	Замена ламп в помещении паркинга	2021	Нерабочее состояние ламп	Заменено 5 ламп
4.7	Обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	2021	При необходимости	Выполнено
4.8.	Мытье пола щетками и мойкой высокого давления	Июнь 2021	Сильное загрязнение напольного покрытия	Выполнено
4.9	Начало ремонта паркинга	Октябрь 2021	Ненадлежащее состояние	Выполнено

2.5. Электротехнические работы

2.5.1	Замена ламп в светильниках в лифтах	2021	Не рабочее состояние	Выполнена замена 14 раз
2.5.2	Проведение технического освидетельствования лифтов	Ноябрь 2021	Соблюдение норм безопасности	Выполнено
2.5.3	Замена автоматических выключателей	Октябрь 2021	Выход из строя	Выполнена замена 5шт
2.5.4	Замена контакторов управления освещением.	Октябрь 2021	Износ	Выполнена замена 2шт
2.5.5	Проверка этажных электрощитов.	Май-июль 2021	Согласно регламенту	Выполнено
2.5.6	Устранение обрыва кабеля освещения стояке 2с.	Март 2021	Дефект при монтаже	Выполнено
2.5.7	Проверка заземления вводно-распределительных устройств дома.	Сентябрь 2021	Согласно регламенту	Выполнено

2.5.8	Осмотры и техническое обслуживание систем контроля доступа и запирающих устройств	2021	Ежемесячно, при поломках и заявках жильцов	Выполнено
2.5.9	Замена кабеля систем доступа и запирающих устройств 1с	Июнь 2021	Фон и помехи в трубках переговорных устройств 1с	Выполнено
2.5.10	Установка камер видеонаблюдения на фасаде	Март-апрель 2021	Согласно проекту видеонаблюдения	Выполнено
2.5.11	Проверка состояния молниезащиты	Июнь 2021	Согласно регламенту	Выполнено
2.6. Прочее				
2.6.1	Уборка придомовой территории и территории у р. Пехорка, уборка городской территории (тротуар)с вывозом мусора	Март, Апрель, Май, Июнь, Июль, Сентябрь, Октябрь, Ноябрь 2021	Сильное загрязнение мусором	Уборки проведены персоналом ТСН, чистая и убранная территория

2.6.1	Проведение субботников	Май 2021	Бытовой мусор, сухие деревья на территории речки	Проведено с участием жителей дома в апреле и в ноябре персоналом ТСН
2.6.2	Работа по заявлениям, обращениям и жалобам, поступивших от собственников помещений	2021	Проблем при эксплуатации дома	Рассмотрено и выполнено 156 заявок
2.6.3	Содержание в работоспособности дренажных насосов	2021	Необходимость	Выполнено
2.6.4	Содержание в чистоте и порядке досок объявлений перед 1 и 2 подъездом	2021	Очистка и покраска по мере необходимости	Выполнено
2.6.5	Авария, протечка трубы ГВС 3 подъезд	Июнь 2021	Разрушение трубы	Устранено
2.6.6	Ремонт входной двери 1 п (сломали петли)	Март 2021	Вандальные действия	Устранено
2.6.7	Замена дисплея на панели вызова пассажирского лифта 3 п	Март 2021	Вандальные действия	Выполнено

2.6.8	Устранение последствий пожара в мусорокамере 3п.	Декабрь 2021	Выбросили горящий окурок в ствол мусоропровода	Устранено
2.6.9	Устранение последствий вандажных действий с дверцами почтовых ящиков 3 п.	Март 2021	Вандажные действия	Выполнено
2.6.10	Устранение течи на общедомовом стояке в офисе 10, замена кранов на общедомовом стояке ХВС	Июль 2021	Износ	Выполнено
2.6.11	Устранение вандажных действий на фасаде потерны у КБ	Август 2021	Раскрасили фасад	Устранено

3. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности

2021				
№ п/п	Статьи прихода и расхода	Начислено жителям	Получено от жителей	Расходы на содержание и обслуживание МКД
1	Работы по управлению в том числе:	1 602 886,41	1 557 470,22	1 644 393,68
1.1	Услуги паспортного стола			
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:	4 968 947,87	4 828 157,68	4 785 185,60

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			
2.8	Дератизация			
2.9	Очистка вентканалов и дымоходов			
2.10	Система видеонаблюдения			
3	Содержание прилегающей к МКД территории в том числе:	1 442 597,77	1 401 723,20	1 257 961,16
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	456 409,48	443 155,61	452 208,26
5	Пожарка	85 449,78	82 957,82	82 219,68
		8 556 291,31	8 313 464,53	8 221 968,38

Долги жителей перед ТСН «Центральная 8» на начало 2021 г. 4 187 829,42 руб. на конец 2021 г. составляют 4 683 331,89 руб.

4. Отчет о работе паспортного стола за отчетный период

За указанный период выдано:

- 85 выписок из домовой книги;

Зарегистрировано по постоянному месту жительства:

- 27 человек;

Зарегистрировано по месту пребывания:

- 25 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.

По итогам 2021 года в планы на 2022 г. приняты решения:

- Проверка системы отопления, проверить по квартирно где плохо работают батареи и провести комплекс мероприятий по восстановлению;
- Провести восстановительные работы и улучшение отопления по стояку кв. 125, 131, 137, 143, 149, 155, 161, 167, 173, 179, 185, 191, 197, 203, 209;
- Продолжение ремонтных работ в паркинге и покраска стен паркинга;
- Продолжать противоковидные мероприятия (дезинфекция поверхностей в МОП);
- Замена раковины в паркинге, для удобства жителей.

ФОТООТЧЕТ















