



**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 2024г.**

**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**

Уважаемые собственники! ТСН «Центральная 8» обслуживает МКД по адресу: г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Центральная, д. 8. На протяжении многих лет мы сами обслуживаем жилой фонд. Для этого у нас в штате есть сотрудники, которые прикладывают все усилия, чтобы полноценно обслуживать наш МКД, заниматься не только текущим обслуживанием, но и модернизацией инженерного оборудования, которым оснащен наш дом.

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 Покраска металлических ограждений, перил на придомовой территории
- 5 Демонтаж изношенных, монтаж и покраска новых бордюров 4 погонных метра у КБ
- 6 Покраска и частичная штукатурка подпорных стен
- 7 Покраска уличных урн и бетонных тумб
- 8 Побелка деревьев
- 9 Ремонт основания ограничительных столбиков ограждений у КБ
- 10 Регулярная уборка и загрузка КГМ и строительного мусора оставленного жителями
- 11 Покраска входных дверей в подъезд и на пожарные лестницы
- 12 Покраска дверей в мусороприёмные камеры
- 13 Покраска дверей в потерны
- 14 Покупка семян цветов, рассады растений, удобрений для клумб
- 15 Точечный ремонт асфальтового покрытия вокруг дома
- 16 Ремонт ступеней лестниц, уличной плитки вокруг МКД
- 17 Замена люков и ремонт окольцовки люков на придомовой территории
- 18 Уборка снега с применением спецтехники

- 19 Весенняя подготовка клумб к высадке растений (уборка и обработка удобрениями)
- 20 Осенняя подготовка клумб для зимовки растений (уборка и обработка удобрениями)
- 21 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 мусороприёмные 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 Замена резиновых ковриков на новые 2 раза в год в осенне-зимний и весенне-летние периоды
- 11 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)
- 12 Нанесение декоративной штукатурки (короеда) и монтаж напольной плитки на 5 этажах во 2 подъезде.
- 13 Ремонт мусороприёмных контейнеров
- 14 Обеспечение материалами сотрудников для качественного обслуживания МКД (краны, электрика, средства для уборки, инвентарь для уборки)

- 15 Регулярное проведение дератизации и дезинсекции
- 16 Замена люков и ремонт вокруг люков на придомовой территории
- 17 Ремонт входных дверей (устранение повреждений нижних петель) их сварка покраска, замена уплотнителей)
- 18 Ремонт и замена дверок почтовых ящиков
- 19 Локальный ремонт кровли
- 20 Работы с собственником 23 помещения на чердаке по устранению дыр на фасаде, которые он смонтировал
- 21 Ремонт и покраска лифтов во 2-м подъезде (замена плафонов, замена напольного покрытия, монтаж зеркал и поручней)
- 22 Установка навигационных табличек на 1 этаже подъезда с указанием номеров квартир на этажах
- 23 Установка навигационных табличек на этажах подъезда с указанием номеров квартир на этажах
- 24 Локальный ремонт фасада на 5 этаже на уровне 139 кв.
- 25 Ремонт всех парапетов на переходных балконах на 45 штук (штукатурка, обмазочная гидроизоляция)
- 26 Покраска металлических ограждений на переходных балконах
- 27 Покраска фасада, устранение вандальных действий
- 28 Промывка мусорокамер (стены, полы) и контейнеров
- 29 Замена доводчиков на дверях МОП и входных 8 штук
- 30 Замена клапанов мусоропровода 6 штук
- 31 Ремонт и локальная замена плитки на стенах в подъездах
- 32 Покраска металлических дверей выхода на кровлю
- 33 Ремонт ступеней у подъездов

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 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 и замена вызывных панелей запирающих устройств
- 7 Замена изношенной запорной арматуры
- 8 Промывка с компрессором лежаков 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 Замена замков, вышедших из строя, в шкафах со счетчиками на этажах
- 14 Замена вызывной панели 1 подъезда после вандализма
- 15 Проверка и переукладка пожарных рукавов на каждом этаже 1-16 этаж 1-3 подъезды
- 16 Запуск системы отопления, проверка труб в МОП, удаление воздуха, балансировка системы.
- 17 Замена светильников в МОП, замена ламп в светильниках
- 18 Ремонт и замена электромагнитных замков на входных дверях
- 19 Обслуживание и осмотр вентканалов
- 20 Обслуживание дренажных насосов, которые откачивают воду в подвале и паркинге
- 21 Обслуживание и осмотр общедомовых счетчиков
- 22 Обслуживание и осмотр сетей ГВС
- 23 Обслуживание и осмотр сетей ХВС
- 24 Обслуживание и осмотр сетей канализации
- 25 Обслуживание системы дымоудаления
- 26 Обслуживание насосов системы ГВС и ХВС
- 27 Ремонт дренажного насоса в потерне прямок 1с

- 28 Очистка прямков дренажной системы
- 29 Ремонт узла учета тепловой энергии
- 30 Ремонт теплообменника в ИТП (замена пластин и резиновых прокладок)
- 31 Устранение проблем и недостатков 6 лифтов по акту от ТСН (регулировка скорости, остановок на этажах, устранение скрипов, стуков и т.д.)
- 32 Ремонтные работы (сварка), устранение свищей на стояке ГВС 3п.
- 33 Замена ламп освещения в МОП 23 шт.

Дополнительно

- 1 Устранение потопов и аварий
- 2 Устранений последствий отключения тепла в котельной № 9 в январе 2024
- 3 Постоянный обход пожарных лестниц удаление бомжей, проверка запорных устройств для воспрепятствования проникновению бомжей.
- 4 Предоставляются записи с видеокамер при обращении жителей
- 5 Проведение ОСС для перехода на прямые договоры по ХВС, ГВС, вывоз мусора, отопление
- 6 Установка елок в подъездах к новому году
- 7 Выполнение заявок жильцов по МОП и внутри помещений
- 8 Составление актов осмотров счетчиков ГВС и ХВС для жителей
- 9 Восстановление работоспособности камер
- 10 Работы по введению водомата для удобства жителей МКД
- 11 Восстановление противопожарной системы после ложного срабатывания и в результате хулиганских действий
- 12 Очистка, покраска досок объявлений, чтобы на двери и на фасады не клеили объявления
- 13 Подготовка паспорта ОЗП и допуск дома к отопительному сезону
- 14 Ежегодное страхование лифтов с осмотром их состояния и составление плана мероприятий для поддержания их работоспособности
- 15 Выдача ключей собственникам для входа в МКД
- 16 Замена и опломбировка счетчиков ГВС, ХВС для жителей МКД
- 17 Мероприятия по вывозу бесхозного автомобиля во дворе дома
- 18 Работа в ГИС ЖКХ. Заполнение и отправка информации

- 19 Работы С МУП "БКС" по разграничению балансовой и эксплуатационной ответственности в связи с переходом на прямые договоры
- 20 Установка информационной таблички на двери мусорокамеры 3 подъезда
- 21 Суд с МУП "БКС" о переходе на прямые договоры по отоплению
- 22 Весенний обход, осмотр состояния МКД и составление акт осмотра МКД с планом работ
- 23 Осенний обход, осмотр состояния МКД и составление акт осмотра МКД с планом работ

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 Гидроизоляция вводов ХВС и теплосети
- 7 Промывка полов в проездах паркинга

3. Отчет по финансово-хозяйственной деятельности.

2024				
№ п/п	Статьи прихода и расхода	Начислено жителям	Получено от жителей	Расходы на содержание и обслуживание МКД
1	Работы по управлению в том числе:	1 983 616,67	1 857 228,60	1 837 496,38
1.1	Услуги паспортного стола, 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:	6 149 211,66	5 757 408,65	5 705 909,82
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:	1 785 255,00	1 671 505,74	1 450 655,04
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	507 555,07	476 140,59	580 262,02
5	Пожарка	105 337,26	98 398,87	96 710,34
		10 530 975,66	9 860 682,45	9 671 033,60

Долги жителей перед ТСН «Центральная 8» на начало 2024 г. 5 595 229,62 руб. на конец 2024 г. составляют 6 720 779,07 руб.

По итогам 2024 года в планы на 2025 г. приняты решения:

- продолжать ремонтные работы в МОП, завершить ремонт на всех этажах в 3 подъезде (смена напольного покрытия, штукатурка короед покраска стен, штукатурка и покраска потолков в приквартирных холлах, выборочная покраска стен в прилифтовых холлах 3 подъезда);

- по результатам осеннего осмотра необходимо провести ремонтные работы по гидроизоляции фундамента на стыке 2 и подъезда;
- провести ремонтные работы стояка ГВС 3 подъезда, стояк находится в изношенном состоянии на 60%;
- провести ремонт мусорокамеры 3 подъезда и провести мероприятия по закрытию мусорокамер с целью улучшения санитарного состояния МОП на этажах;
- Провести ремонт на общих балконах на 2 этажах во всех подъездах;
- Покраска металлических дверей в МОП 2 подъезда (износ и ржавчина).
-

Краткий фотоотчет













