



**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ "ЦЕНТРАЛЬНАЯ 8"**

ОТЧЕТ о деятельности ТСН «Центральная 8»

2017 год

МКД по адресу: ул. Центральная, д.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

Сведения о деятельности ТСН «Центральная 8» за отчетный период

№ п/п	Выполненные работы	Дата/ периодичность	Причина выполнения работы	Результат выполненных работ
I. Содержание и ремонт придомовой территории				
I.1	В летний период осуществлялся скос травы, в зимний период – уборка снега. Придомовая территория убиралась от мусора.	Вывоз бытового мусора производился четыре раза в неделю. Ежедневная уборка снега в зимний период Ежедневная уборка мусора в летний период	Грязь, мусор – в летний и зимний период В зимний период-снег	Убранный тротуар, чистые урны, убранный снег с тротуаров
I.2	Ремонт отмостки 1-го подъезда (105 м2)	Март – Апрель 2017	Провалено асфальтное покрытие.	см. приложение №1, см. «новости» http://cnt8.ru/
I.3	Установка газонного ограждения вдоль газона со стороны Носовихинского шоссе	май.17	Проход по газону	
I.4	Посадка зеленых насаждений, побелка насаждений	апр.17	Недостаточность зеленых насаждений	Высажено 21 дерево
II.Содержание и ремонт мест общего пользования				

II.1.	Уборка мест общего пользования	Ежедневно убирались первые этажи дома, дважды в месяц производилась уборка всех этажей дома. Периодическая уборка мусора с общих балконов.	Грязь, пыль при эксплуатации	Убранные места общего пользования (в т.ч. подвал)
II.2.	Прорыв канализации	январь.17	Техническая неисправность	Устранено ресурсноснабжающей организацией
II.3.	Промывка мусоропроводов в 3-х подъездах	апр.17	Промывка мусоропровода из-за периодического «забития» бытовыми отходами мусоропровода	Чистая система очистки мусоропровода
II.4.	Замена и/или ремонт загрузочных клапанов мусоропроводов	1 полугодие 2017	Поломанные загрузочные клапаны, оторванные резинки на загрузочных клапанах мусоропровода	Новые/отремонтированные клапаны
II.5.	Замена дверей в МОП	2017	Разбитые стекла в дверях/не закрывающиеся двери (неплотность прилегания по периметру двери к коробке)	Новые двери Улучшение теплового контура дома
II.7.	Ремонт фасада 1-2 этажей со стороны Носовихинского шоссе (штукатурка по сетке «Короед» - 846 м2)	Май 2017– октябрь 2017	Отсутствие облицовки фасада 1-2 этажей со стороны Носовихинского шоссе	Оштукатуренный фасад
II.9.	Ремонт «черных» лестниц	Январь – апрель 2017	Отслоение краски на потолке и стенах	Новые потолки, стены, полы в полном объеме «черных» лестниц

				см. «новости» http://cnt8.ru/
II.12.	Зачистка и покраска ограждений общих балконов в 1, 2, 3 подъездах	Май 2017-август 2017	Наличие ржавчины, отслоение краски	Очищенные и покрашенные ограждения
II.13.	Восстановление системы фасадного освещения и прокладка кабеля для видеонаблюдения на фасаде 1-2 этажей со стороны Новосовихинского ш.	Май-июнь 2017	Освещение смонтировано с ошибками, система не функционировала с момента сдачи дома в эксплуатацию	Проложен кабель
II.14.	Проведение строительной экспертизы технического этажа	май.17	В связи с размещением на техническом этаже кладовок, сквозь которые протянуты инженерные коммуникации	Проведена
II.15.	Прочистка ливневой канализации на тех. этаже	июн.17	Забита ливневая канализация	Прочищена
II.16.	Ремонт «прилифтовых» холлов	Апрель 2017- Декабрь 2017	Разбитая напольная плитка, отслоение краски на потолке и стенах	Выполнен ремонт
II.17.	Замена ламп в светильниках	2017	Неработоспособность светильников.	Устранено. Произведена замена ламп на энергосберегающие светодиодные

II.18.	Ремонт общего переходного балкона 2 этаж 2 подъезд	Август – сентябрь 2017	Отсутствие гидроизоляции, покрытия, подтопление 1 этажа	Выполнена гидроизоляция с лотками, положена плитка, установлен водосток <i>СМ. Приложение №3</i>
II.19.	Ремонт ступеней входной группы 3-го подъезда	сен.17	Разбитая тротуарная плитка	Устранено
III. Содержание и ремонт инженерного оборудования				
III.1.	Ревизия, замена запорной арматуры на стояках ХВС, ГВС, отопления	Май – Июль 2017	Нарушение работоспособности запорной арматуры	Установка новой запорной арматуры
III.2.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и водоснабжения	июл.17	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных коммуникаций	Выполнено
III.3.	Промывка ГВС и систем отопления гидropневматическим способом	Июнь - Июль 2017	Ежегодные работы по обслуживанию инженерных коммуникаций	Произведена
III.4.	Проверка сопротивления изоляции электросети и заземления электрооборудования	Июнь – Июль 2017г.	Требование регламента обслуживания сетей	Проверено

III.5.	Технический осмотр пожарно-охранной сигнализации	Июнь 2017- июль 2017	Оценка состояния пожарной сигнализации	Приняты меры по заключению договора
III.6.	Перезарядка огнетушителей	Март 2017г.	Истек срок годности	Осуществлено
III.7.	Замена манометров хвс	Июнь 2017г	Нарушение работоспособности, Истек срок годности	Установка новых манометров
III.8.	Изготовление и крепление трубок датчика хвс в насосной	июн.17	Установка датчика перепада давления для контроля работы насосов	Выполнено
III.9.	Проверка внутренних пожарных кранов на этажах дома	1 квартал 2017	Оценка состояния внутреннего противопожарного водопровода	Проверено
III.10.	Проверка исправности специальных устройств закрытия входных дверей в подъезды и контроля доступа	2017	Поломка ключей и замка на входных	Замена/новые ключи. Работаящая система контроля доступа
III.11.	Проектирование системы управления станцией повышения давления	1 квартал 2017	Недостаточное давление воды на верхних этажах	Реализовано, см. приложение№2
III.12.	Монтаж электрооборудования			

	станции повышения давления	2 квартал 2017		
III.13.	Восстановление пожарно-охранной сигнализации	Июль – Октябрь 2017	Нерабочее состояние	Восстановлено см. «новости» http://cnt8.ru/
III.14.	Проведение ремонтных работ по подготовке дома к осенне-зимнему периоду (получение паспорта ОЗП)	Август – Сентябрь 2017	Требование Администрации	Осуществлено. Паспорт ОЗП получен
III.15	Установление камер видеонаблюдения на первых этажах	Октябрь –Декабрь 2017	Решение ОСС	Выполнено

IV. Содержание и ремонт территории гаражного паркинга

IV.1	Постоянная (ежедневная) откачка грунтовых вод, исключая подтопление гаража. Приобретение/установка и техническое обслуживание дренажных насосов в количестве 7 шт. Обустройство приемков.	Сентябрь 2015- Декабрь 2017	Постоянное наличие воды в гараже. Отсутствие дренажных насосов	Сухой подземный паркинг (покрытие) ежедневно.
IV.2	Проверка состояния гидроизоляции. Устранение воды в гаражном паркинге (с полотка) за счет ремонта балкона 2 подъезда 2 этажа.	Август – сентябрь 2017	Отсутствие гидроизоляции на балконе, подтопление 1 этажа и паркинга	Сухой подземный паркинг ежедневно (потолок). <i>См. Приложение №3</i>
IV.3	Проверка исправности,	Сентябрь 2015-	Низкое качество запорной	Выполнено. <i>См.</i>

	работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств.	Декабрь 2017	арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств.	<i>Приложение №4</i>
IV.4	Изготовление и монтаж решетки на температурный шов в проезде парковки.	2016 г	Отсутствие решетки на температурном шве	Выполнено.
IV.5	Проверка состояния утеплителя. Осуществление работ по утеплению труб подземного паркинга.	2016-2017 гг	Отсутствие утеплителя на трубах.	Выполнено.
IV.6	Ведение дела по незаконному отчуждению помещения 13,обеспечивающего электроснабжение парковки, управление системами вентиляции парковки и тп.	2016-2017 гг	Отсутствие в доме главного технического помещения по обеспечению электроснабжения парковки, управления системами вентиляции парковки, противопожарной системы парковки и всех прочих помещений дом	Выполнено. Системы восстановлены. Наведён порядок в помещении 13.
IV.7	Установка раковины, монтаж насоса.	2016 г	Отсутствие раковины, возможности мытья рук и тп.	Выполнено.
IV.8	Устранение зловонных запахов из канализационной сети, распространявшихся из - за некачественного монтажа системы.	2016 -2017	Низкое качество исполнение канализационной сети	Выполнено.
IV.9	Устранения аварий канализационной сети с целью прекращения поступления фекальных вод в помещение парковки.	2016-2017	Низкое качество исполнение канализационной сети	Выполнено. Кол-во 3

IV.10	Устранение аварии водопровода в помещении собственника на 1 этаже для устранения затопления парковки.	2016	Низкое качество исполнение водопроводной сети	Выполнено.
IV.11	Контроль за состоянием дверей подвалов и запорных устройств. Подключение имеющихся 2-х входных дверей к системе контроля доступа дома. Устранение выявленных неисправностей.	2016-2017 гг	Отсутствие системы контроля доступа.	Произведена заделка решеток на входные двери с целью устранения лишнего воздушного потока. Организован контроль доступа на двери
IV.12	Установка розеток для временного использования собственниками в случае необходимости.	2016-2017 гг	Отсутствие розеток.	Выполнено.
IV.13	Оборудование калитки въездных ворот системой контроля доступа.	сен.17	Отсутствие. Ручной замок.	Выполнено.
IV.14	Ремонт/восстановление системы освещения паркинга, подключение её в соответствии с правилами и проектом (рабочее/аварийное).	1-2 квартал 2017	Требования пожарной безопасности	Восстановлено.
IV.15	Ремонт приводов ворот: крепление приводов новыми анкерами в требуемом количестве.	2016 гг	Нерабочее состояние	Выполнено.
IV.16	Аварийный ремонт ворот силами персонала ТСН и с привлечением сторонней организации.	2016-2017 гг	Нерабочее состояние	Выполнено.. (кол-во 3)

IV.17	Замена ламп в светильниках 56 шт.	2017 гг	Истек срок годности	Выполнено.
IV.18	Уборка пола паркинга	2016-2017гг	Грязь, пыль при эксплуатации	Выполнено в соответствии с графиком, должностной инструкцией дворника
IV.19	Ремонт системы отопления парковки для обеспечения равномерного распределения тепла, устранение ошибки при монтаже системы, сварочные работы.	2016-2017 гг	Ошибки при монтаже системы	Установка балансировочных кранов на отопление.
IV.20	Установка ящиков пожарных кранов, комплектация их рукавами.	2016 г	Отсутствие ящиков пожарных кранов	Выполнено. замена кранов 2 шт.
IV.22	Восстановление системы пожарной сигнализации паркинга, включая помещения собственников и технические помещения парковки.	2017 г	Отсутствие системы	Заказан проект и выполнены с организацией вывода пульта пожарной сигнализации в помещение 13 работы
IV.23	Устранение вандальных действий	2016 г	Нанесение вандальных надписей	Удаление надписей со стен
IV.24	Дератизация	2016-2017	Наличие большого количества крыс в подземном паркинге	Выполнено
IV.25	Окраска труб системы сплинкерного			Выполнено

	пожаротушения парковки. Окраска труб ГВС и ХВС	2016-2017 гг	Требование Пожарной безопасности	
IV.26	Обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения, ежемесячная абонентская оплата выделенной линии Интернет для работы системы.	2017 г	Решение (заявка) собственников м/м	Выполнено
IV.25	Проверка температурно - влажностного режима подземного паркинга	2016-2017	Необходимый контроль	Проведены проверки постоянно и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.
IV. Электротехнические работы				
IV.1.	Переделка светильников для использования энергосберегающих светодиодных ламп	1 полугодие 2017	Плановый переход на энергосберегающие и экологичные виды освещения	Переделано
IV.2	Техническое обслуживание электрических щитов ВРУ (очистка от загрязнений, протяжка клемм, проверка температуры соединений силовых кабелей, проверка сопротивления изоляции, проверка работы устройств автоматического ввода резерва)	1 полугодие 2017	Требование регламента обслуживания сетей	Произведено
IV.3	Замена неисправных приборов учета	2 квартал 2017	Техническая неисправность	Заменено 2 шт.
IV.4	Замена неисправных автоматических выключателей	2 квартал 2017	Техническая неисправность	Заменено 5 шт
IV.5	Устройство электропроводки и			Выполнено

	установка розетки для дренажного электронасоса в помещении совмещенной насосной станции	2 квартал 2017	Отсутствовало	
IV.6	Устройство проводки и монтаж светильников 1этаж на лестнице 2 подъезда	1 квартал 2017	Отсутствовало	Выполнено
IV.7	Техническое обслуживание сетей, проверка заземления	1 полугодие 2017	Требование регламента обслуживания сетей	Произведено
IV.8	Проведение технического освидетельствования лифтов	окт.17	Соблюдение норм безопасности	Выполнено
V. Прочее				
V.1	Устранение вандализма на «черных» лестницах	1 полугодие 2017	Нанесение черной краски на поручни и пол «черных» лестниц	Устранено
V.2	Устранение аварии в нежилом помещении (в офисе)	Январь 2017	Ненадлежащее содержание коммуникаций, собственником нежилого помещения	Устранено
V.3	Проведение субботников	Апрель-май 2017	Бытовой мусор, сухие деревья на территории речки	Проведено с участием жителей дома
V.4	Сорвало краны на техническом этаже (1 подъезд)	июн.17	Износ	Установка новых кранов ГВС

V.5	Работа по заявлениям, обращениям и жалобам, поступивших от собственников помещений	2017	Проблем при эксплуатации дома	Рассмотрено/ Решено
-----	--	------	-------------------------------	---------------------

Раздел III. Отчет о работе паспортного стола за отчетный период

За указанный период выдано:

- 154 выписок из домовой книги;

Зарегистрировано по постоянному месту жительства:

- 39 человек;

Зарегистрировано по месту пребывания:

- 27 человек;

Выписано на новое место жительства:

- 15 человек.

Большое количество выписок связано с подготовкой документов для подачи в суд на собственников о погашении задолженности по оплате коммунальных платежей.

Реконструкция придомовой территории жилого дома

Со стороны Носовихинского шоссе придомовая территория многоквартирного дома представляла собой «островки» и асфальтные дорожки толщиной асфальта не более 2-х мм. Подъезд автомобилей к магазину «Красное - Белое» отсутствовал (машины подъезжали к магазину по газону). Отмостка, прилегающая к фундаменту дома, разрушилась, представляла собой ямы диаметром от 10 см до 1 м, что было не безопасно для жителей дома и покупателей магазинов, расположенных на первом этаже жилого дома.



Мероприятия – изучение проекта, оценка состояния дорожного покрытия, проработка различных вариаций реконструкции покрытия в целях исключения его проваливания в будущем.

После оценки состояния, стало ясно, что необходимо выполнять возле «черной лестницы» 2-го подъезда бетонную плиту и удлинить подпорную стенку для связки ее с фундаментом дома. Также необходимо было обязательно выполнить устройство уплотняющих слоев из песка и щебня.

Результат: Восстановлено покрытие 170 м² из брусчатки с устройством бетонной плиты 21 м³ от магазина «Тамбовские товары до входа «черной лестницы» первого подъезда, установлено газонное ограждение, сделан пандус, выполнен съезд/заезд для автомобилей для магазина «Красное - Белое».



Реконструкция станции повышения давления в системе водоснабжения

По проекту была предусмотрена станция повышения давления в системе водоснабжения. По различным причинам оборудование примененное для устройства станции обладало множеством недостатков: морально устаревшие насосы, примененные для повышения давления оказались очень шумные. Управление насосами не обеспечивало плавного регулирования их производительности, это приводило к ступенчатому изменению давления и к дискомфорту для жителей, приводило к повышенному расходу электрической энергии, при их эксплуатации требовалось трудоёмкое обслуживание (смазка подшипников, подтяжка сальниковых уплотнений, которая не проводилась с момента ввода дома в эксплуатацию, в результате насосы, несколько лет назад вышли из строя). Жильцы верхних этажей ощущали недостаточное давление воды и постоянно обращались с жалобами на её периодическое отсутствие. Давление в городском водопроводе не обеспечивало потребный напор, а насосная станция больше не действовала.

При утверждении плана работ/финансового плана на 2017 год Правление ТСН «Центральная 8», запланировало провести реконструкцию станции повышения давления как одну из первоочередных задач.

Цель проекта: Повышение давление воды на верхних этажах здания, установление в системе водоснабжения напора воды, независящего от перепадов давления в городской сети. Проект рассчитан на всю аудиторию жилого дома (210 квартир).

Задачи проекта: Создание системы управления насосной станцией, обеспечивающей работу насосов с переменной производительностью, для поддержания стабильного проектного давления в сети водопровода здания.

Мероприятия – изучение проекта, оценка состояния станции, проработка различных вариаций реконструкции станции, реализация, тестовая эксплуатация.

После оценки состояния станции стало ясно, что существующее насосное оборудование не пригодно для восстановления по причине его морального устаревания и высоких затрат на ремонт и последующее содержание. Было принято решение о замене оборудования на современное энергосберегающее, обеспечивающее комфорт жителям и не требующее постоянного обслуживания. Были выбраны насосы Grundfos обладающие нужными параметрами и не требующие значительной переделки трубопроводов станции. Насосы не шумные и экономичные. Частое техническое обслуживание для них не требуется. Для управления насосами выбрали частотный преобразователь компании «Дельта электронкс» с встроенным программируемым контроллером, обеспечивающим плавное изменение производительности насосов, точное поддержание давления в системе и возможность диспетчерского контроля по сети Интернет.

Оборудование было смонтировано. Попутно при проведении монтажных работ была выполнена очистка трубопроводов от отложений и проведены работы по окраске и устройству дренажа в помещении насосной, предусмотренного проектом, но не выполненного при строительстве.

Тестовая эксплуатация показала соответствие оборудования заявленным характеристикам, на верхних этажах здания напор воды в системе водоснабжения стабильный и не зависит от времени суток и разбора воды.

Результат: Выполнена система управления насосами на базе частотного регулятора с пропорциональной, интегрально-дифференциальной регулировкой, обеспечено стабильное давление, при работе насосов в энергосберегающем режиме.

Далее необходимы дополнительные работы, а именно, его интеграция в пожарную систему и наладка в пожарном режиме.



Было



Промежуточный результат



Стало

Устранение воды в гараже за счет ремонта балкона 2 подъезда 2 этажа.



Комментарий: Выполнена гидроизоляция с лотками, положена плитка, установлен водосток. Проведена проверка стока воды



Комментарий:
Создание водоотвода
(устранение подтопление подвала и первого этажа подъезда)

Техническое обслуживание арматуры

