

Утвержден общим собранием

ТСН «Орлово поле»

Протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.



Председатель ТСН «Орлово поле»

М.П.

Раков Е.Г.

# Отчет правления о деятельности ТСН «Орлово поле» и годового плана содержания и текущего ремонта ОИ в МКД за 2025 г.

## Уважаемые собственники и члены

### товарищества собственников недвижимости «Орлово поле»!

Вашему вниманию представляется. Отчет правления о деятельности ТСН «Орлово поле» и годового плана содержания, текущего ремонта ОИ в МКД за 2025 г.

#### **1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Орлово поле» за 2025 год.**

В 2025 году на общем собрании собственников ТСН «Орлово поле» (протокол общего собрания №1/2025 от 01.02.2025г.) состав Правления ТСН «Орлово поле» был сформирован в следующем составе:

1. Любушкин Константин Геннадьевич (кв.18)
2. Скрипкин Виталий Алексеевич (кв.20)
3. Председатель правления Раков Е.Г. (кв.13)

В 2025 году проведено 6 заседаний правления.

#### **Члены ревизионной комиссии, протокол общего собрания членов товарищества №1/2023 от 24.07.2023г.**

1. Поступаева Елена Евгеньевна (кв.49) Председатель ревизионной комиссии ТСН «Орлово поле». Ревизор.

С результатами которой Вы Всегда сможете ознакомиться в Администрации ТСН, либо на сайте ТСН «Орлово поле».

#### **2. Отчет о работах, произведенных в 2025 г.**

##### **Ведение работы заявительного характера.**

Председатель оперативно реагировал на все жалобы и предложения, которые поступали в течении года от собственников в заявительном характере.

На протяжении года были выполнены следующее количество заявок от обращений собственников, как в устном виде, так и в электронном и непосредственно с помощью телекоммуникационных источников связи (Диспетчер АДС):

1. По электрическим работам 20 шт. Выполнены все.
2. По сантехническим работам 23 шт. Выполнены все.
3. По прочим обращения 46 шт. Выполнены все.

К сожалению, не все еще понимают, что работы производятся после их поступления от собственников либо в письменном виде или по средством передачи по телефону, работа от собственник выполняется в заявительном характере. Об это не нужно забывать.

##### **Основной счет, содержание и техническое обслуживание помещений, и коммунальные услуги.**

За период с 01 января по 31 декабря 2025 года на основной расчетный счет ТСН «Орлово поле» поступили денежные средства в сумме 18 586 978,68 рублей в том числе:

- Плата за содержание и техническое обслуживание и коммунальные услуги от собственников МКД – 13 243 712,27 рублей.
- Арендная плата за использование общедомового имущества (аренда фасадов, аренда помещений) – 449 731,54 рублей.
- Возмещение затрат по предоставлению услуг по обслуживанию помещений и коммунальных услуг, согласно договорам – 2 443 360,87 рублей с ЖСК «БЦ Орлово поле» из них 1 954 264,87 рубля за коммунальные услуги, 465 600,00 рубля за возмещение затрат по обслуживанию, а также 23 496,00 рублей за возмещение затрат по уборке снега за 2024 год. Поступившие денежные средства были израсходованы на содержание и обслуживание МКД и прилегающей территории, выплату заработной платы работникам ТСН, оплата услуг сторонних организаций, приобретение товароматериальных ценностей согласно смете на 2025 год, покрытие затрат за предоставление коммунальных услуг в 2025 году и оплата задолженности за 2024 год.

По состоянию на 31 декабря 2025 года ТСН частично рассчиталось с поставщиками за отопление, водоснабжение, водоотведение электроэнергию, частично оплатили подрядчикам за услуги по техническому обслуживанию МКД, выплатило зарплату сотрудникам и оплатило отчисления в разные фонды ПФ и ФСС.

### Текущий ремонт

Всего на работы текущего ремонта в 2025 году поступило 1 254 862,53 рублей, было израсходовано 574 478,7 рублей. (С учетом авансовых отчетов на сумму 18 638,17 рубля).

Обширную часть работы выполнялись самостоятельно силами ТСН либо по договору технического обслуживании сетей МКД. По таким Видам работ видется фотоотчет до начала производства работ и после их выполнения, ТСН только снабжает материалами, которые необходимы для проведения данных работ.

Хочется заметить, что работ по текущему ремонту все больше и больше и тех средств, что на текущий ремонт собирается не хватает, поэтому правление выбирает и выполняет те работы, которые, по их мнению, требуется выполнить в первую очередь. И работы, которые не выполнены или выполнены не в полном объеме будут переносится на следующий год.

На выполнение работ по текущему ремонту в 2025 году, на материалы для проведения работ, за сами работы, были списаны денежные средства:

П.№	Наименование	Поставщик	Сумма	Примечание
1	Конус дорожный	ООО Амур тара	2840	Тек.ремонт работы по благоустройству
2	Шлагбаум тумба	ИП Бочко	68000	Тек.ремонт замена осн.шлагбаума
3	Отрезные диски, электроды, перчатки, кисти и т.п.	ООО ДЦС	3267	Тек.ремонт бордюрного камня и покраска бордюр
4	Ремонт бордюрного камня, за работы	ИП Евсеев	34500	Тек. Рем. За работы по восстановлению бордюрного камня
5	За работы по GSM сигналу	ИП Евсеев	77910	Текущий ремонт. За работы по монтажу GSM связи на П.Н.У.
6	Сотовый поликарбонат	ООО Заваод фасадно	22070	Текущий ремонт. Замена разбитого стекла + замена строго покрытия на козырьках.

		кровильных материалов		
7	Покупка бетона М350	ООО Импульс	131950	Текущий ремонт, работы по бетонированию запасного выезда (стяжка).
8	Работы по ремонту видеонаблюдения	ООО Интернет решения	11114	Тек.ремонт. Замена камеры для Осн.шлагбаума.
9	Работы по ремонту освещения парковок	ООО Интернет решения	3386	Таймер лестничный, тек.рем. Парковки
10	Работы по GSM модулю	ООО Интернет решения	2085	Тек.рем. Оборудование для GSM сигнала
11	Работы по герметизации трещин	ООО Интернет решения	4334	Тек.рем. Для ремонта трещин, гидроизоляция
12	Промпол	ООО Стромикс	3600	Тек.рем. Ремонт стяжки на П.В.У.
13	Краска дорожная, для покраски бордюров и линий разметки	ООО Мета перьм	13350	Тек.ремонт
14	Герметик, лезвия.	ООО Метиз комплект	4535,16	Тек.ремонт. Фасада
15	Рулонная теплоизоляция для труб	ООО ОЗМ ВОСТОК	7416	Тек.ремонт
16	Подготовка к отопительному периоду	ИП Полоник	73468,22	Тек.рем. Поверка ОДПУ
17	Холодный асфальт, ремонт ям на въезде на Тургенева 49	ООО РостХим	1800	Тек.ремонт
18	Доводчики,, подготовка дома к отопительному сезону	ТБМ	13035,02	Текущий ремонт.
19	Материалы для МОП	ООО ТД ЭКСИ	5937,3	Тек.рем.
20	Светильники под замену в парковках	ООО ТД ЭКСИ	5715	Тек.ремонт. Замена светильников на парковках.
21	Светильники + датчики движения для парковок	ООО ТД ЭКСИ	7101	Тек.рем. Замена датчиков на парковке
22	Кран для манометра	ООО ТД ЭКСИ	2692,5	Тек.рем. Подготовка к от.периоду
23	Камеры для замены	ООО ТД Планета безопасности	10170	Тек.ремонт
24	СКУД	ООО ТД Планета безопасности	4323	Тек.ремонт СКУД
25		ООО ДНС	5499	Тек.ремонт, ИБП для ПК
26	Заделка трещин на фасаде	ИП Чепиков	20000	Тек.ремонт, ремонт фасада.
27	Светильники для замены в МОП	ООО Энергосфера	6201	Тек.ремонт освещения МОП
28	Поверка манометров, термометров и т.д.	ФБУ Хабаровский ЦСМ	9541,33	Тек.ремонт. поверка оборудования, подготовка к отопительному периоду.

### **Резервный фонд.**

Со статьи расходов резервного фонда были произведены оплаты следующего характера:

1. Покупка комплектующих для ПК в Администрацию ТСН (Авансовый отчет). 3099 рублей. ООО "ДНС РИТЕЙЛ"
  2. Покупка комплектующих для ПК в Администрацию ТСН. 31893 рублей. ООО "ДНС РИТЕЙЛ"
  3. Фигуры из пенопласта (новогоднее украшения). 13500 рублей. ООО «Фасадпанели 27»
  4. Фигуры из пенопласта (новогоднее украшения). 13700 рублей. ИП Винник
  5. Установка кондиционера в помещение диспетчерской 53050 ООО «Компания марсель»
  6. Настройка и сборка ПК в Администрацию ТСН 3500 ИП Лихоносов
- Итого всего затрат: 118742 рублей.

Средства, которые были по концу 2024г. не израсходованы по статье «Предоставление услуг разнорабочего либо договор с ИП по приведению парковок в надлежащее состояние» в размере 146708,37 руб. и 217678 руб. за 2025г., так же, как и сумму в размере 69900 руб. за «Обслуживание Ворот, шлагбаума и калиток, установленных в гаражном комплексе» которые были не освоены в 2025г. правление согласно положения резервного фонда направило на работы связанные с парковками виду того, что на парковках очень много работы по приведению их в надлежащее состояние. И исходя из этого резервный фонд на конец года будет составлять не 357199,43 рубля, а 69621,43 рубля.

## **2. Заключённые договора 2025 года:**

В 2025 году были заключены более 18-х новых договоров с подрядчиками для выполнения работ по текущему ремонту, целевым взносам, с организациями по предоставлению услуг по содержанию и управлению МКД, часть договоров пролонгированы согласно условиям договоров, некоторые договора приведены ниже.

1. ООО «Сады амура» обслуживание озеленения территории МКД.
2. ИП Миненко Г.А. договора на обслуживание МКД и оказание услуг по уборке МОП.
3. ИП Полонник договор на поверку ОДПУ по тепловой энергии.
4. ИП Евсеев С.В. договор на оказание услуг по обслуживанию инженерных сетей МКД и оказание услуг по уборке придомовой территории и ПОМ.
5. ИП Тивоненко С.В. договор на услуги по уборке снега.
6. ИП Гречка В.Ю. договор на уборку снега с территории МКД.
7. ООО «ИКЦ ХаблИфтэксперт» на освидетельствование лифтового оборудования.
8. ООО «Олимпик-сити» договор аренды общего имущества (фасад).
9. ООО «Эстетик спа-клуб» договор аренды общего имущества (фасад).
10. ИП Гречка В.Ю. работы по устройству бетонной стяжки на парковке нижнего уровня.
11. ИП Гречка В.Ю. работы по демонтажу разрушенной стяжки на парковке нижнего уровня.
12. ИП Евсеев В.Ю. работы по монтажу системы GSM связи на парковке.
13. Лобачева И.Ю. договор с самозанятым специалистом на предоставление услуг бухгалтерского учета.
14. ИП Евсеев В.Ю. работы по уборке парковки (два уровня)
15. И т.п.

## **3. Работа с должниками в 2025г**

По показателям прошлых лет, количество квартир, имеющих задолженность перед ТСН, значительно снизилось.

На 31 декабря 2025 г. Общая сумма долга собственников МКД (жилые и нежилые) по коммунальным услугам, текущему и капитальному ремонту составила 1 788 332,55 рублей.

Показания счетчиков предоставляются несвоевременно. Что сказывается о платежности и выставлению платежей.

Председателем и управляющим ежемесячно проводилась работа по контролю снятия показаний приборов учета. А также своевременная передача сведений в соответствующие организации.

#### **4. Работа по приведению в порядок документооборота в ТСН "Орлово поле"**

Работа по предписанию № 274ВН/2021 от 21.04.2021г. от Росреестра, данный вопрос в 2025 году не решён, предписание передвигается, но ТСН «Орлово поле» ведет переписку с рядом расположенным домом по Уссурийскому бульвару №4 и УК «ЖКХ сервис центр» о данном предписании. Предписание по Росреестру о необходимости демонтировать часть лестницы, которая идет с территории нашего МКД на территорию МКД по ул. Уссурийский бульвар 4 отложено, в виду того, что собственники МКД Уссурийский бульвар хотят заключить договор на аренду земли, на которой установлена лестница. ТСН все необходимое предприняло для данных действий ждем, когда разработают договор аренды.

В 2025 году на одного из собственника Машино-мест (нижнего уровня), а именно на № 44 Л/С249 был поданы документы на выдачу судебного приказа, 30.12.2025г. судебный приказ был выдан (Дело №2-1707/2025) и направлен должнику. После получения судебного приказа от мирового судьи, ТСН «Орлово поле» будет готовить данный судебный приказ для взысканий в отдел судебных приставов.

#### **5. Капитальный ремонт**

В октябре 2024 года, региональный оператор по капитальному ремонту, согласно проведенного ОСС, протокол №1/2024 от 27.02.2024г., перевел денежные средства и ТСН с октября 2024 года самостоятельно производит начисления по данной услуге.

Начисления на капитальный ремонт в 2025 году составили 2 052 322,69 рубля.

Всего на конец 2025 года, остаток на счете капитального ремонта составил 6 376 989,73 рублей.

Работ по капитальному ремонту в 2025 году не проводилось.

В 2025 году средства капитального ремонта были направлены на депозитный счет, сумма полученных процентов составила 125 760,27 рублей

#### **6. Работы, проводимые за счет средств целевого взноса на парковки.**

В 2024 году на собственников нежилых помещений, Машино-мест (гаражного комплекса) начислялся целевой взнос в размере 53,33 рубля за 1 кв.м. собственности, на работы, которые нужно выполнить на парковках. В 2025 году на некоторые виды работ были израсходованы следующие суммы:

Отчет по целевым средствам 2025г
----------------------------------

1	Утеплитель, пена, очиститель.	ООО Авангард	46782,51	Целевой взнос, работы по фасаду парковки
2	Сетка сварная	ООО Блок Хаус	75400	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
3	Материалы для покраски колонн П.Н.У. (краска, растворитель и т.п.)	ООО Вершина	43147	Целевой взнос, покраска колонн П.Н.У.
4	Ворота для заезда в парковку	ООО Вига	94800	Целевой взнос, установка ворот для парковки
5	Утеплитель для стяжки (пенопласт)	ИП Винник	23508	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
6	Работы по покраске металлоконструкций на парковке	ИП Гречка	178954	Целевой взнос, работы по покраске колонн.
7	Работы по демонтажу старой разрушенной стяжки	ИП Гречка	77250	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
8	Работы по устройству бетонной стяжки П.Н.У.	ИП Гречка	907010	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
9	Закупка металлопроката для П.Н.У.(арматура)	ООО ДВ Ресурс	71332,89	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
10	Закупка металлопроката для П.Н.У.(профильная труба)	ООО ДВ Ресурс	21362,37	Целевой взнос, материалы для подготовки проема под запасной выезд.
11	Пена монтажная, очиститель пены	ООО ДЦС	1144	Целевой взнос, для работ по запасному выезду
12	За работы по утеплению фасада + монтаж профнастила	ИП Евсеев	147544	Целевой взнос. За работы по утеплению фасада П.Н.У.
13	Покупка бетона М350	ИП Зубанев	410950	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
14	Работы по покраске металлоконструкций	ООО Интернет решения	2001	Целевой взнос, Краска, спонжи, трафарет.

15	Работы по стяжке П.Н.У.	ООО Интернет решения	5884	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
16	Работы по стяжке П.Н.У.	ИП Ковалев	14712	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
17	Работы по покраске металлоконструкций	Леруа Мерлен	6783	Целевой взнос, материалы для покраски колонн
18	Саморез, дюбель, бур.	ООО Метиз комплект	5378,84	Целевой взнос.
19	Велотерм, шпатель, герметик.	ООО Метиз комплект	5056,67	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
20	Трос	ООО Метиз комплект	447,15	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
21	Герметик	ООО Метиз комплект	3680,2	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
22	Саморезы	ООО Метиз комплект	1802,4	Целевой взнос.
23	Краска	ООО Подъем ДВ	19850	Целевой взнос. Для работ по покраске Колонн парковка
24	Фиксатор арматуры под сыпучий грунт	ИП Сарычева	4410	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
25	Ворота для запасного выезда	ООО Тайм Групп	194500	Целевой взнос, ворота для запасного въезда
26	Болты анкерные, проволока.	ООО ТПК Металист	3270	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.
27	Грунтовка защитная для полов, полиуретановая	ООО ТэОХИМ ДВ	23800	Целевой взнос
28	Услуги Экскаватора погрузчика	ООО ХДК	15000	Целевой взнос, ремонт стяжки П.Н.У.

29	Профнастил, фурнитура для установки профнастила	ООО ЦК дальний восток	53528,2	Целевой взнос. Работы по утеплению и установки фасада на П.Н.У.
----	---	-----------------------	---------	---

Всего на работы по целевому направлению было израсходовано в 2025 году 2461026,23 рубля с учетом 1738 рубля (Авансовые отчеты).

Совокупно за 2024г и 2025г на работы согласно целевому финансированию уже израсходовано порядка 2 768 359,92 рубля, и, к сожалению, сумма, которая планировалась на выполнения работ была не точна. И если все собственники гаражного комплекса хотят, чтобы все запланированные работы были выполнены во всем объеме, то необходимо и дальше целевой сбор вносит на рассмотрение на Общем собрании собственников и на будущее года.

### Отчет о выполнении годового плана содержания многоквартирном в доме на 2025 год.

Указанный перечень услуг является примерным и не может быть менее объеме услуг, указанного в минимальном перечне услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года №290»

№ п/п	Наименование видов работ По техническому обслуживанию и текущему ремонту	Периодичность выполнения	Отметка об исполнении
1.	<b>Работы, выполняемые при проведении плановых осмотров</b>	1 раз в год по графику	
	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, отопления внутридомовых систем, устранение течи в трубах, очистка от накипи запорной арматуры, ее покраска, откачка фекальных вод, появившихся в подвале из-за засоров канализационной системы. Замена неисправных задвижек, вентилей. Замена неисправных участков стояков холодной и горячей воды, отопления и канализации.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях; общественного пользования, и др.). Прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др. Проверка заземления, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
2.	<b>Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период</b>	1 раз в год	
2.1.	Укрепление водосточных труб, колен, воронок, устранение засоров ливневой канализаций, проверка состояния и крепления водосточных труб, колен, воронок, проверка состояния, расконсервирования и ремонт поливочной системы, проверка механизмов и открывающихся элементов окон, ворот, дверей в местах общего пользования, уборка мусора с чердаков и подвалов, укрепление флагодержателей, номерных знаков.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
2.2.	Консервация системы центрального отопления (снятие или установка заглушек на задвижках вводов)	По необход-ти	Выполнено
2.3.	Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции на чердаках, контроль за исправным состоянием швов и	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.

	соединений металлических конструкций, стыков железобетонных конструкций и др. несущих и ограждающих конструкций, выявление возможных повреждений в результате атмосферных и др. воздействия.		
3.	<b>Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.</b>	1 раз в год	
3.1.	Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, бойлеров, ремонт чердачных перекрытий, укрепление и ремонт парапетных ограждений, остекление, замена и закрытие чердачных слуховых окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений, изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках и в подвалах домов, ремонт утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния желобов и водостоков, ремонт и укрепление входных дверей, контроль состояния кровли и устройств по отводу атмосферных осадков и талых вод с крыши, очистка кровли от мусора и грязи.	По необход-ти	Выполнено
3.2.	Регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления	По необход-ти	Выполнено
3.3.	Заделка продухов в цоколях и вентиляции на чердаках зданий	По необход-ти	Выполнено
4.	<b>Перечень -основных работ по текущему ремонту зданий и объектов:</b>		
4.1.	<b>Фундаменты и стены подвальных помещений</b>	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.1.1.	Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.2.	<b>Стены</b>		
4.2.1.	Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и переделка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2м2	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.2.2.	Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.2.3.	Постановка на раствор отдельных выпавших камней	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.2.5.	Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств	По необход-ти	Выполнено
4.2.6.	Герметизация швов панельных стен отдельными местами.	По необход-ти	Выполнено
4.3.	<b>Перекрытия</b>		
4.3.1.	Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междублочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки.	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.3.2.	Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытиях чердачных помещений	По необход-ти	При осмотре выявлены незначительные нарушения в виду протекания влаги из-за нарушения целостности выступающих элементов над люками выхода на крышу.
4.4.	<b>Крыши</b>		
4.4.1.	Все виды работ по устранению неисправностей стальных, иных конструкций	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
	асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр. места проходов через кровлю, стояков и т.д.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены, просмотр крыши проводится ежегодно.
4.4.2.	Укрепление, замена парапетных решеток, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио и телеантенн и др.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.5.	<b>Оконные и дверные заполнения, светопрозрачных конструкции</b>		
4.5.1.	Смена оконных и дверных приборов в местах общего пользования	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.

4.5.2.	Замена разбитых стекол, стеклоблоков в местах общего пользования	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены. Поставить в план на 2025 год работы по восстановлению остекления фасада.
4.6.	<b>Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды.</b>		
4.6.1.	Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок	По необход-ти	Выполнено
4.6.2.	Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.6.3.	Восстановление отдельных элементов крылец, зонтов над входами в подъезды, подвалы.	По необход-ти	Выполнено
4.6.4.	Ремонт входной группы (входной блок, тамбур)	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.7.	<b>Полы</b>	По необход-ти	
4.7.1.	Замена отдельных участков покрытия полов	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.8.	<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	1 раз в 5-10 лет	<b>Работы не проводились, передвинуты на 2025-2027 год.</b>
4.8.1.	Штукатурно-малярные работы во всех помещениях, кроме жилых.	По необход-ти	Работы не проводились, передвинуты на 2025-2027 год.
4.8.2.	Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.9.	<b>Центральное отопление, вентиляция, водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)</b>		
4.9.1.	Смена отдельных участков трубопроводов, неисправных секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры, замена вводов по холодной, горячей воде и систем отопления, замена сальных радиаторов при течи.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.9.2.	Восстановление разрушенной тепловой изоляции.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.9.3.	Гидравлическое испытание и промывка системы (регулирующих диафрагм с увеличением или уменьшением входных отверстий для предъявления их теплоснабжающим организациям, разборка, очистка и проверка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов).	1 раз в год перед отопительным периодом	Выполнено
4.9.4.	Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.9.5.	Ремонт и замена отдельных насосов и электродвигателей малой мощности	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.9.6.	Ремонт или замена регулирующей арматуры	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.10.	<b>Электротехнические и слаботочные устройства</b>		
4.10.1.	Замена неисправных участков электрической сети здания, осмотр изоляции проводов, распаячных коробок, паяк кабелей и проводов, устранение провеса проводов и кабелей, ремонт линий электропитания освещения подвального помещения, замена светильников, ламп, выключателей, розеток, поврежденных участков линий электропитания, прокладка электротехнических труб пластиковых с затягиванием проводов в местах общего пользования.	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.10.2.	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей водораспределительных устройств, щитов, выявление и устранение неисправностей, проверка болтовых соединений, проверка наконечников электропроводов, проверка изоляции электропроводов, замена отдельных деталей, узлов, агрегатов, проверки прочности крепления мест присоединения контура повторного заземления, перетягивание, ремонт или смена отдельных участков электрических сетей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вставок. При выходе из строя - замена. Ревизия понижающих трансформаторов, восстановление нарушенной маркировки и одноименных схем электропитания, опрессовка прогоревших	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.

	наконечников, проверка схем учета электроэнергии, проверка болтовых соединений, прочности контактов в сжимах, изоляции электропровода, исправности автоматических выключателей, пакетных переключателей, приборов учета электроэнергии, пробочных предохранителей - при выходе из строя их замена. Выявление несанкционированных подключений дополнительных линий электропитания, установки дополнительных автоматических выключателей, переделки электрощитов без оформления документации и согласования, проверка и ремонт конструкций для кабеля и провода.		
4.10.3	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств	По необход-ти	При осмотрах замечаний не выявлено
4.10.4.	Восстановление цепей заземления	По необход-ти	Выполнен визуальный осмотр сетей заземления без привлечения эл.лаборатории.
4.11.	<b>Внешнее благоустройство и прочие работы</b>		
4.11.1.	Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок на придомовой территории, ремонт оборудования спортивных площадок	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.11.2.	Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.11.3.	Наладка всех видов внутри дворового оборудования	По необход-ти	Все выявленные неисправности в течение года выполнены.
4.11.4.	Поливка и подкормка зеленых насаждений, скашивание травы на газонах, обрезка деревьев и кустарника. Привлечение сторонних организаций по уходу за озелененной территорией.	По необходим, согласно договору по уходу за озелененной территорией.	Выполнено

Санитарное содержание придомовой территории. Работы выполнялись согласно перечню работ.

Вид работ	Периодичность выполнения работ
<b>1. холодный период</b>	
подметание свежеснегавшего снега 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
сдвигание свежеснегавшего снега толщиной более 2 см	Через 3 часа во время снегопада
посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня во время гололеда
подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 дня
сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
промывка урн	1 раз в месяц
уборка территории на мусорной площадке	по необходимости, после загрузки ТБО
протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период
<b>2. теплый период</b>	
подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 дня
уборка газонов	1 раз в 2 дня
выкашивание газонов	2 раза за летний период
поливка газонов, зеленых насаждений (в случае жаркой погоды без дождя более 7 дней)	1 раз в 2 дня
подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)
очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в теплый период
уборка территории на мусорной площадке	по необходимости, после загрузки ТБО(ТКО)

Санитарное содержание придомовой территории.

Вид работ	Периодичность выполнения работ
<b>1. холодный период</b>	
подметание свежеснегавпавшего снега 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной более 2 см	Через 3 часа во время снегопада
посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня во время гололеда
подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 дня
сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
промывка урн	1 раз в месяц
уборка территории на мусорной площадке	по необходимости, после загрузки ТБО
протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период
<b>2. теплый период</b>	
подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 дня
уборка газонов	1 раз в 2 дня
выкашивание газонов	2 раза за летний период
поливка газонов, зеленых насаждений (в случае жаркой погоды без дождя более 7 дней)	1 раз в 2 дня
подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)
очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
промывка урн	1 раз в месяц
протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в теплый период
уборка территории на мусорной площадке	по необходимости, после загрузки ТБО(ТКО)

#### Перечень и периодичность работ по вывозу бытового мусора.

Вывоз бытового мусора производится ежедневно (по мере накопления баков), каждый собственник помещения обязан заключить договор на оказания услуг на сбор и вывоз ТКО согласно ранее проведенному ОСС.

#### Организация АДС

На территории МКД обеспечивается круглосуточная аварийная служба, которая отвечает за прием заявок от населения, собственников нежилых помещений и организует беспрепятственный доступ согласно внутренним правилам проживания в МКД.

#### Периодичность работ по уборке лестничных клеток в жилой части МКД.

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках
	Лифт
Влажное подметание (мытьё) лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно
Влажное подметание (мытьё) лестничных площадок выше второго этажа	2 раз в неделю
Мытьё пола кабины лифта	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков	1 раза в год
Мытьё лестничных маршей	1 раз в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раза в месяц
Мытьё окон, дверей, оконных блоков.	1 раз в год

Периодичность работ по уборке ПОМ в тамбурах и холлах, расположенных в строенных нежилых помещениях жилой части МКД.

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках
Влажное подметание холла, тамбура.	Три раза в неделю, кроме выходных и праздничных дней.
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков	1 раза в год

Мытье холла, тамбура.	Три раза в неделю, кроме выходных и праздничных дней.
Обметание пыли с потолков	2 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раза в месяц
Мытье окон, дверей	1 раз в год

**Периодичность работ по уборке ПОМ в тамбурах и холлах, расположенных встроено пристроенных нежилых помещений МКД (Магазин/Банк) Работы не производятся в виду отсутствия МОП.**

**Дифференцированный метод начисления платы за содержание для жилых/нежилых помещений, Машино-мест в МКД, с учетом особенностей помещений в данном доме, а также иных объективных обстоятельств.**

Разделение по четырём видам помещений с января 2024 года:

1. Жилые помещения (квартиры).
2. Встроенные нежилые помещения (нежилые помещения в жилой части МКД, расположенные на -1 этаже, 1 этаже, 2 этаже).
3. Встроенно-пристроенные нежилые помещения (нежилые помещения Магазин/Банк).
4. Нежилые помещения и Машино-места встроенно-пристроенной парковки (гаражный комплекс).

**Описания услуг, не входящих при расчете за содержание помещений (Смета).**

1. Услуги, которые не оказываются собственникам нежилых помещениях в жилой части МКД **(встроенные нежилые помещения -1 этаж, 1 этаж, 2 этаж в Жилой части дома)** и при расчете сметы на техническое содержание затраты на данные услуги не включены:

1. Услуги расчётного кассового центра по регистрации граждан (РКЦ) (паспортный стол).
2. Страхование гражданской ответственности опасного объекта (Лифты).
3. Услуги по обслуживанию лифтового оборудования.
4. Услуги по обслуживанию системы водоподготовки горячего водоснабжения.
5. Услуги по ежегодной аттестации лифтового оборудования.
6. Услуги по обслуживанию системы контроля доступа (ДОМОФОН в квартирах).

2. Услуги, которые не оказываются собственникам нежилых помещений Магазин/Банк **(Встроенно-пристроенные нежилые помещения -2 этаж, -1 этаж, 1 этаж, 2этаж)** и при расчете сметы на техническое содержание затраты на данные услуги не включены:

1. Услуги расчётного кассового центра по регистрации граждан (РКЦ) (паспортный стол).
2. Страхование гражданской ответственности опасного объекта (Лифты).
3. Услуги по обслуживанию лифтового оборудования.
4. Услуги по обслуживанию системы водоподготовки горячего водоснабжения.
5. Услуги по ежегодной аттестации лифтового оборудования.
6. Услуги по обслуживанию системы контроля доступа (ДОМОФОН в квартирах).
7. Услуги по уборке МОП непосредственно в нежилых помещениях Магазин/Банк.

3. Услуги, которые не оказываются собственникам нежилых помещений и Машино-мест встроено-пристроенной парковки (гаражный комплекс):.

1. Услуги расчётного кассового центра по регистрации граждан (РКЦ) (паспортный стол).
2. Страхование гражданской ответственности опасного объекта (Лифты).
3. Услуги по обслуживанию лифтового оборудования.
4. Услуги по обслуживанию системы водоподготовки горячего водоснабжения.
5. Услуги по ежегодной аттестации лифтового оборудования.
6. Услуги по обслуживанию системы контроля доступа (ДОМОФОН в квартирах).
7. Услуги по уборке МОП непосредственно в нежилых помещениях гаражного комплекса.

Правление ТСН считает свою работу «удовлетворительной», т.к. за год при имеющемся бюджете который был запланирован на 2025., выполнены все необходимые работы, нет претензий со стороны контролирующих органов и жителей, аварий по вине правления не допущено, дом поддерживается в удовлетворительном состоянии, хотим отметить, что после того как в ТСН вошли помещения парковок работы правлению намного увеличилось, очень много дополнительных работ возникают в процессе выполнения работ согласно целевого сбора, все усложняет то, что никакой технической документации по парковкам нет, только та, что в свое время была оставлена подрядными организациями при строительстве дома.

Составлено Председатель ТСН «Орлово поле» \_\_\_\_\_ Раков Е.Г.(КВ.13)

Согласовано член правления \_\_\_\_\_ Скрипкин В.А. (КВ.20)

Согласовано член правления \_\_\_\_\_ Любушкин К.Г.(КВ.18)

«06» февраля 2026г.



