

ЕЖЕГОДНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ПРОСТОР»

Уважаемые соседи!

Наступила пора отчитаться о проделанной ТСЖ «ПРОСТОР» работе за прошедший 2014 год и рассказать об основных запланированных направлениях деятельности в новом, 2015 году.

С информацией о всех расходах ТСЖ по жилищным услугам за 2014 год, сметами плановых расходов на 2015 год и другими необходимыми документами можно ознакомиться в помещении правления и бухгалтерии с 21 января по 30 января 2015 года, а также на сайтах ТСЖ www.tsgprostor.ru и www.tсжпростор.рф.

В 2014 году на общем собрании членов ТСЖ были утверждены тарифы и приняты решения, на основании которых правлению и сотрудникам ТСЖ было необходимо выполнить работу, позволяющую сохранить качественное функционирование жилого фонда и выполнение запланированных мероприятий по увеличению комфорта проживания жителей нашего дома.

Ежегодно силами сотрудников ТСЖ и наемных подрядчиков выполняются следующие работы: промывка и прессовка системы отопления и ГВС, замена запорной арматуры, прочистка системы канализации, обслуживание насосов циркуляции горячей воды, текущий ремонт и обслуживание лифтов, уборка подъездов, дворовой территории, сбор и вывоз мусора, посадка и полив зеленых насаждений и декоративных кустарников, ремонт детского игрового оборудования, кровли, замена ламп освещения и неисправных электроприборов, дезинфекция и дератизация подвальных помещений, покос травы, обслуживание антенного оборудования, системы дворового и внутри-подъездного видеонаблюдения, домофонов и дверей подъездов, замена песка в детских песочницах, чистка снега и многое другое.

Но помимо регулярных работ, каждый год производятся многие другие мероприятия, направленные на повышение комфорта проживания, удобства обслуживания, энергоэффективности общего имущества, что в конечном итоге влияет на стоимость жилья в нашем доме.

Основные плановые выполненные мероприятия: отделочный ремонт в подъездах с 6-го по 12-й; модернизация системы отопления и горячего водоснабжения (ГВС) во всех пяти индивидуальных тепловых пунктах (ИТП) подвальных помещений; проведение общего собрания собственников и открытие собственного специального счета в банке «ВТБ» для накоплений в фонд капитального ремонта; заделка межпанельных швов по заявлениям собственников; частичный ремонт в помещении ТСЖ; ремонт металлических элементов кровли и гидроизоляция ее покрытия; организация новогоднего представления для детей; усиление ограждения спортивной площадки.

Основные внеплановые выполненные мероприятия: установка новых алюминиевых дверных блоков со стеклопакетом в тамбурах 6-го и 7-го подъездов; устройство бетонной стяжки в трех подвальных помещениях ИТП; замена тепловычислителя узла учета тепловой энергии с внесением изменений в проект, замена заградительной сети на спортивной площадке; замена вышедших из строя приборов учета электрической энергии; установка энергоэффективных светильников с датчиками освещенности, звука и движения в первых пяти подъездах, а также перед входами всех подъездов; заключен договор с новой специализированной организацией по обслуживанию домофонов и дверей подъездов.

Решения по проведению внеплановых работ производились правлением с учетом анализа ситуации по итогам каждого квартала и внесением соответствующих корректив в смету расходов при сохранении действующих тарифов.

Наиболее дорогими и значимыми мероприятиями прошлого года были отделочный ремонт в подъездах с 6-го по 12-й, а также модернизация инженерного оборудования системы отопления и горячего водоснабжения (ГВС) тепловых пунктов в подвальных помещениях.

На основании ранее выполненного проекта силами лицензированной подрядной организации был проведен демонтаж пяти устаревших индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) системы отопления элеваторного типа с постоянной пропускной способностью и установлены современные узлы с циркуляционными насосами и автоматическим поддержанием необходимой температуры теплоносителя в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха. Таким образом, улучшение циркуляции в системе позволяет ускорить процесс запуска отопления в начале отопительного сезона (при условии наличия необходимого давления теплоносителя на вводе в дом со стороны котельной и активном участии в процессе жильцов 10 этажей по сбросу воздуха из системы), а погодозависимая автоматика позволяет максимально прогреть систему в периоды сильных заморозков и не допускает излишнее потребление оплачиваемой нами тепловой энергии (перетоп)

во время оттепели, которая часто бывает в последние годы в отопительном периоде. Поскольку теперь система отопления стала энергозависимой, правлением было принято решение установить дополнительно во всех ИТП новые шкафы аварийного включения резервного электропитания (АВР) для надежного электроснабжения шкафов автоматики и управления циркуляционными насосами отопления и ГВС. Для открытия клапанов системы отопления в случае полного отключения электроснабжения были установлены источники бесперебойного питания.

Многие жильцы нашего многоквартирного дома за время проживания в прошлые годы привыкли к постоянно горячим батареям и высокой температуре воздуха в квартирах (до 30 градусов). Теперь же их очень пугают ситуации, когда батареи чуть теплые при плюсовой температуре на улице. Это абсолютно нормально. Например, согласно установленному проектом температурному режиму, при температуре на улице плюс 10 градусов и выше, температура теплоносителя в радиаторах находится в диапазоне от 33 (обратка) до 43 градусов (подача), и эта температура действительно сравнима с температурой тела человека и кажется невысокой. Автоматика регулирует температуру теплоносителя в реальном времени, т.е. как только температура за окном опустится хоть на один градус, батареи сразу станут теплее и наоборот. При температуре наружного воздуха 0 градусов, батареи должны быть от 45 до 60 градусов; при минус 10 мороза за окном – батареи от 56 до 75 градусов и т.д.

Согласно действующим правилам предоставления коммунальных услуг температура радиаторов отопления вообще не регламентирована. Основным параметром качества услуги отопления является температура воздуха в жилом помещении при герметично закрытых окнах и целостности теплового контура (объединение лоджий с комнатами является нарушением теплового контура). Эта температура воздуха измеряется только в самой большой комнате квартиры и согласно правилам должна находиться в пределах 18-22 градусов (20-24 градусов в угловых квартирах), а в ночное время с полуночи до 5 утра допускается снижение нормативной температуры на 3 градуса. Так что претензии по качеству отопления могут приниматься при температуре воздуха в помещении ниже 18 (в угловых квартирах – 20) градусов.

К сожалению, наша теплоснабжающая организация регулярно нарушает тепловой режим работы котельной и поставляет нам теплоноситель для нужд отопления и ГВС пониженной температуры. Из-за этого возникают проблемы с подогревом горячей воды до заданной температуры и поддержанием температурного режима во внутренней системе отопления.

Напомню, что по предписанию жилищной инспекции с начала прошлого года мы с вами перешли на ежемесячную оплату отопления в течение всего года и зимой и летом по среднемесячному потреблению, но не прошло и пол года, как на областном уровне было принято решение о применении в части отопления новых правил предоставления коммунальных услуг, и теперь мы снова оплачиваем за отопление только в отопительный период.

О проблемах по горячему водоснабжению (ГВС) также много было сказано в прошлых обращениях. Они связаны и с частыми отключениями водоснабжения со стороны Водоканала, вследствие чего в систему ГВС попадает воздух и выходят из строя циркуляционные насосы, и с неправильной разводкой внутренних трубопроводов во время строительства дома, что создало серьезные и труднорешаемые проблемы с циркуляцией в крайних стояках ГВС 5, 8 и 12 подъездов.

Для решения большей части этих проблем в повестку общего собрания членов ТСЖ в прошлом году были внесены вопросы о проектировании и замене всех трех старых кожухотрубных теплообменников на новые нержавеющие пластинчатые теплообменники ГВС.

Эта работа также была выполнена. В каждом отдельностоящем здании в подвальных ИТП нашего дома были демонтированы старые кожухотрубные теплообменники, занимавшие практически все помещение, а также старые циркуляционные насосы, шкафы управления и трубопроводы. В трех помещениях ИТП, не имеющих твердого основания, была выполнена бетонная стяжка. Далее, в соответствии с новым проектом, были закуплены и установлены нержавеющие пластинчатые теплообменники «Ридан» с гидроаккумуляторами, новые циркуляционные насосы «Wilо» (такие же, как и в системе отопления), шкафы управления циркуляционными насосами с частотным регулятором и таймером выключения. Все это было обвязано с новыми современными контрольно-измерительными приборами (КИП) и запорной арматурой. Автоматика настроена на поддержание температуры горячей воды на выходе из теплообменника на уровне 55 градусов с отключением циркуляции и подогрева воды ночью с часу до пяти утра в целях экономии тепловой энергии.

Для оплаты материалов, оборудования и работ по проектированию и модернизации системы отопления и горячего водоснабжения согласно решению общего собрания членов ТСЖ были использованы средства резервного фонда ТСЖ: работы – 955982 руб., материалы и оборудование – 2055471 руб.

Уже после начала эксплуатации нового инженерного оборудования стало понятно, что остались некоторые проблемы в системах отопления и ГВС, а именно по-прежнему слабая циркуляция ГВС в крайних стояках 12-го и других подъездов, а также треск на длинных горизонтальных участках трубопроводов отопления и ГВС в подвальных помещениях, связанный с тепловым расширением и остыванием труб при изменении температуры теплоносителя. По мнению специалистов, проблемы с циркуляцией ГВС связаны с появлением воздушных пробок, особенно после отключений воды Водоканалом, а треск в трубах происходит из-за отсутствия компенсаторов теплового расширения. Работы по решению данных проблем запланированы в текущем году.

При проведении ремонта в подъездах обратили внимание на печальное состояние деревянных дверных блоков во входных тамбурах подъездов, а в некоторых подъездах их и вовсе не было. Эти двери практически нигде не закрываются или закрываются не плотно, вставки в дверях из тонкого ДВП не сдерживают теплый воздух в подъезде и часто ломаются. В связи с этим правлением было принято решение о приобретении и установке в качестве пробы двух новых дверных блоков из алюминиевого профиля с прозрачным двойным стеклопакетом из каленого стекла. Поскольку имеющихся средств хватало только на два дверных блока, решили их установить в 6-ом и 7-ом подъездах. Время их эксплуатации показало, что в этих подъездах зимой стало гораздо теплее, работа доводчиков достаточно надежна, и в целом очень эстетично. В смету техобслуживания на 2015 год внесены расходы по замене всех деревянных дверных блоков в тамбурах оставшихся 10-ти подъездов. Вопрос о проведении данного мероприятия внесен отдельно в повестку дня годового общего собрания членов ТСЖ.

Еще одним важнейшим событием прошлого года было проведение общего собрания всех собственников, на котором решалась судьба дальнейшего капитального ремонта нашего многоквартирного дома. Одно только то, что нам удалось провести такое собрание, уже большое событие, т.к. для его легитимности необходимо участие не менее двух третей голосов всех собственников, а это почти 400 человек. Удалось это благодаря активной работе по взаимодействию с собственниками всех старших по подъездам и других сотрудников ТСЖ.

На этом собрании были приняты следующие решения:

- 1) Выбран способ формирования фонда капитального ремонта – на специальном счете ТСЖ «ПРОСТОР» в банке «ВТБ»;
- 2) Утвержден ежемесячный взнос на капитальный ремонт в размере, равном минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному постановлением Правительства Ростовской области на соответствующий год. В 2014 году – 6 руб. 20 коп., в 2015 году – 6 руб. 60 коп.
- 3) Установлены сроки проведения основных видов капитального ремонта общего имущества.

Если бы это собрание мы провести не смогли, то все средства наших взносов на капитальный ремонт уходили бы в «общий котел» региональному оператору, и мы бы никак не смогли бы влиять на сроки и качество капитального ремонта, а фактически выполняли бы его за отдельно собираемые средства.

Из всех домов Ростовской области менее семи процентов провели подобные общие собрания и открыли собственные специальные счета. Нам это удалось, и уже за прошедший год, начиная с мая, на нашем специальном счете собрано более миллиона рублей. Вся информация об остатках денежных средств на специальном счете и всех операциях с ним доступна всем собственникам.

В будущем, решением общего собрания собственников можно будет вносить необходимые изменения (изменить сроки проведения капитального ремонта, поменять банк и т.д.), а также выбирать подрядную организацию и утверждать сметную документацию.

В июне прошедшего года в ТСЖ проводилась плановая проверка Государственной жилищной инспекции. Проверяли все, что только возможно проверить: устав, правильность начислений, финансовую отчетность, выполнение требований по раскрытию информации, договора, состояние подъездов, дворовой территории, кровли, подвальных помещений, фасадов, выполнение мероприятий по энергоэффективности, правильность проведения общего собрания собственников с вопро-

сами о капитальном ремонте. В итоге нашли трещинки в асфальтовом покрытии на тротуаре, два скола на внешних стеклах в 6 подъезде, две банки от краски в подвале и остатки от блох в подвале 11 подъезда (после четырехкратной дезинсекции), после чего выписали штраф в размере 4 тыс. руб. И даже эти замечания были устранены в отведенные сроки.

Кстати, в прошедшем году ситуация с блохами действительно была очень серьезная, хотя дезинсекция и дератизация всех подвалов проводится ежегодно и ранее таких проблем никогда не было. Блох было крайне много и исключительно в подвальных помещениях последней очереди (8-12 подъезды), причем появились они там еще в отопительный период, когда проводить дезинсекцию не рекомендуется. Сразу после выключения отопления весной прошлого года был заключен договор со специализированной организацией на проведение двукратной дезинсекции всех подвалов. После этого в подвале 8-12 подъездов блохи остались и специалисты проводили обработку еще три раза с перерывом не менее недели. И даже после пятикратной обработки проблема не была решена на 100%, и было принято решение о проведении шестой обработки силами уже другой организации. Только после этого стало возможным полноценно проводить работы в этих подвальных помещениях. Причиной такой эпидемии являются некоторые «товарищи», которые ценят кошек больше, чем людей. Эти наши соседи путем вандальных действий обеспечивают доступ кошкам в подвалы нашего дома, да еще и подкармливают их под окнами наших жильцов, зазывая бродячих животных со всей округи. Считаю, что любовь к животным проявлять нужно, но не в ущерб своим соседям и санитарному состоянию мест общего пользования.

Жилищный Кодекс (ЖК) законодатели продолжают редактировать. Согласно новым поправкам уже в этом году все управляющие компании (УК) подлежат лицензированию. Пока ТСЖ не затронули, но, думаю, что после обкатки на УК данных поправок, товарищества тоже не обойдут стороной.

Ежегодно, пытаясь сократить наши регулярные расходы, мы проводим мероприятия по увеличению энергоэффективности. Реализованные мероприятия по модернизации системы отопления и ГВС уже привели к значительному повышению энергоэффективности нашего дома в целом. Новые тепловые пункты системы отопления начали свою эксплуатацию вместе с запуском отопления в октябре прошлого 2014 года, и уже в ноябре и декабре по сравнению с аналогичным периодом прошлого отопительного сезона экономия потребления тепла нашим домом составила 178 Гкал, что в переводе на деньги – 310 тыс. руб. Таким образом, за несколько лет все наши расходы на модернизацию системы отопления должны окупиться. В прошлом году закончили установку светильников с датчиками освещенности, звука и движения на центральных стояках всех подъездов и установили такие же светильники перед входами в каждый подъезд. В новом году планируем продолжать эту работу в соответствии с планом мероприятий по энергоэффективности.

Несмотря на проведение вышеупомянутых мероприятий остаются на высоком уровне расходы на «общедомовые нужды» по холодной воде и электричеству. Основными логичными причинами этому остаются малые протекания воды (при которых счетчик в квартире не движется) через негерметичные уплотнения водоразборных кранов, сливных бачков и через клапаны стиральных и посудомоечных машин, неточности при подаче показаний индивидуальных приборов учета, а также попытки воздействия злоумышленников на работу счетчиков. Убедительно просим всех жильцов поддерживать в исправном состоянии краны и другие сантехнические приборы, закрывать подачу воды к стиральным и посудомоечным машинам во время их простоя.

К сожалению в прошлом году в ТСЖ не было возможности провести поквартирный обход помещений всех собственников с целью контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета воды и электроэнергии, а также проверки состояния этих приборов учета и водоразборных кранов (смесителей). С этого года такие проверки планируются на регулярной основе.

Ведется постоянная работа по сбору просроченной задолженности наших жильцов. Это позволяет удерживать ее на одном достаточно невысоком уровне, который мы достигли к концу 2011 году. В некоторых случаях снова приходилось прибегать к такой мере, как ограничение подачи электроэнергии в помещения собственников с наибольшей просроченной задолженностью. На сегодняшний день во всех квартирах должников электроснабжение восстановлено в связи с полным или частичным погашением имеющейся задолженности.

В этом году мы снова сделали все возможное, чтобы прожить его без увеличения размера оплаты за жилищные услуги. На утверждение общего собрания членов ТСЖ снова выносятся действующие тарифы на содержание общего имущества («Техобслуживание»), вывоз бытового мусора

и обслуживание лифтового хозяйства. Сохранение действующих тарифов при существенных планируемых расходах стало возможным благодаря договоренностям с обслуживающими организациями, а также индексации по договорам на размещение оборудования с операторами связи. Уже в течение пяти лет тарифы на все жилищные услуги остаются неизменными. Тем не менее, с каждым годом накладные расходы увеличиваются и для того, чтобы не страдало качество оказываемых услуг в следующем 2016 году придется эти тарифы корректировать.

По просьбам наших жильцов в текущем году во дворе 6-12 подъездов планируется установить новый детский игровой комплекс с травмобезопасным основанием. Так как расходы предстоят немалые, данный вопрос вынесен на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ.

В ситуациях, когда по вине наших недобросовестных жильцов забиваются канализационные трубы и страдают жильцы первых этажей, мы зачастую сталкиваемся с проблемой доступа в канализационный колодец, так как над ним припаркован автомобиль. В этой ситуации мы не можем оперативно провести чистку системы водоотведения, из-за чего страдают жильцы целого подъезда. Для решения данной проблемы в текущем году снова планируется установка автозаграждений на канализационные люки возле каждого подъезда.

Ну и, наконец, важнейшей задачей для всех является выбор тех членов ТСЖ, которым будет доверено управление судьбой нашего дома ближайшие 2 года. К огромному сожалению, несмотря на все призывы, желающих потратить свое личное время на благо нашего дома очень мало. На Ваш выбор представлены 9 кандидатов, из которых необходимо выбрать не менее 7 членов правления (для того, чтобы при минимальном кворуме решения принимали не менее 4-х человек).

Сформировать ревизионную комиссию снова никто не изъявил желание, поэтому данный вопрос не вынесен в повестку общего собрания. Любое правление, честно выполняющее свои обязанности, заинтересовано в постоянной ревизии финансовой деятельности. Я уверен, что среди наших жильцов есть достаточно специалистов в финансовой сфере и искренне надеюсь, что найдутся желающие потратить немного своего времени для выполнения работы в составе ревизионной комиссии. Более того, не дожидаясь следующего ежегодного общего собрания, любой собственник, имеющий необходимую квалификацию, может в любой момент ознакомиться с финансовыми отчетами и документацией ТСЖ, и в последующем войти в состав ревизионной комиссии.

Для проведения общего собрания и принятия важных решений в соответствии с нормами ЖК, мы снова выдали всем членам ТСЖ по два уведомления о проведении очередного годового общего собрания членов ТСЖ. Первое уведомление о проведении общего собрания в форме совместного присутствия 31 января в 10-00. Поскольку вполне очевидно, что для принятия решений на этом собрании не будет необходимого кворума (необходимо участие более половины голосов всех членов ТСЖ), не дожидаясь, когда это произойдет, мы сразу уведомили и о проведении общего собрания путем заочного голосования с той же повесткой вопросов путем принятия персональных решений в письменном виде с 31 января по 1 февраля.

В целом прошедший год был не простым. Всем, наверное, надолго запомнятся природные катаклизмы, такие как снегопад прошлой зимой в конце января, когда весь транспорт в городе был практически парализован, и ураган 24 сентября, когда по всему городу были повалены деревья, море вышло из берегов, с домов сносило крыши. Во всех случаях наблюдалась беспомощность городских служб в оперативной ликвидации последствий «подарков» природы. Не обошлось без потерь и у нас. Во время урагана были повреждены или полностью оторваны металлические элементы кровли дома. Все это удалось восстановить в кратчайшие сроки. В ноябре в дневное время с нашей мусорной площадки был украден мусорный бак. Силами полиции и благодаря нашей системе видеонаблюдения злоумышленники были найдены и осуждены, бак вернули новый. К экономическим потрясениям можно отнести резкую девальвацию рубля и рост инфляции в конце года. Очень надеюсь, что, несмотря на рост цен на материалы и услуги, все запланированные на этот год мероприятия удастся воплотить в жизнь.

Уважаемые соседи, прошел 2014 год. Оценивать нашу работу Вам. Многие темы из данного обращения уже были затронуты ранее, но и на сегодняшний день не утратили своей актуальности. Надеюсь, что в наступившем году, правление и работники ТСЖ смогут качественно проводить работу по управлению нашим домом и стремиться к улучшению условий проживания в нем.

С уважением,

председатель правления ТСЖ «ПРОСТОР»

Лях Максим Андреевич.