




**Товарищество собственников
жилья «Стародеповское»**

СОБРАНИЕ ЖИЛЬЦОВ

начало в 20:00 ч.



**Очередное общее собрание
собственников помещений
жилого комплекса и членов
ТСЖ «Стародеповское»**

г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1

23.08.2017



Интернет и кабельное ТВ

Договоры с операторами:

- ЗАО «Зап-СибТранстелеком» (ТТК)
- ООО «Новые телесистемы-ТВ» (НТС)
- ООО «ТОМТЕЛ»
- ПАО «Ростелеком» (в 2016 г.)
- **ВАЖНО:** Если Вы планируете подключиться к «ТТК» или «Ростелекому», необходимо взять **ключ от шкафа в подъезде в ТСЖ!**

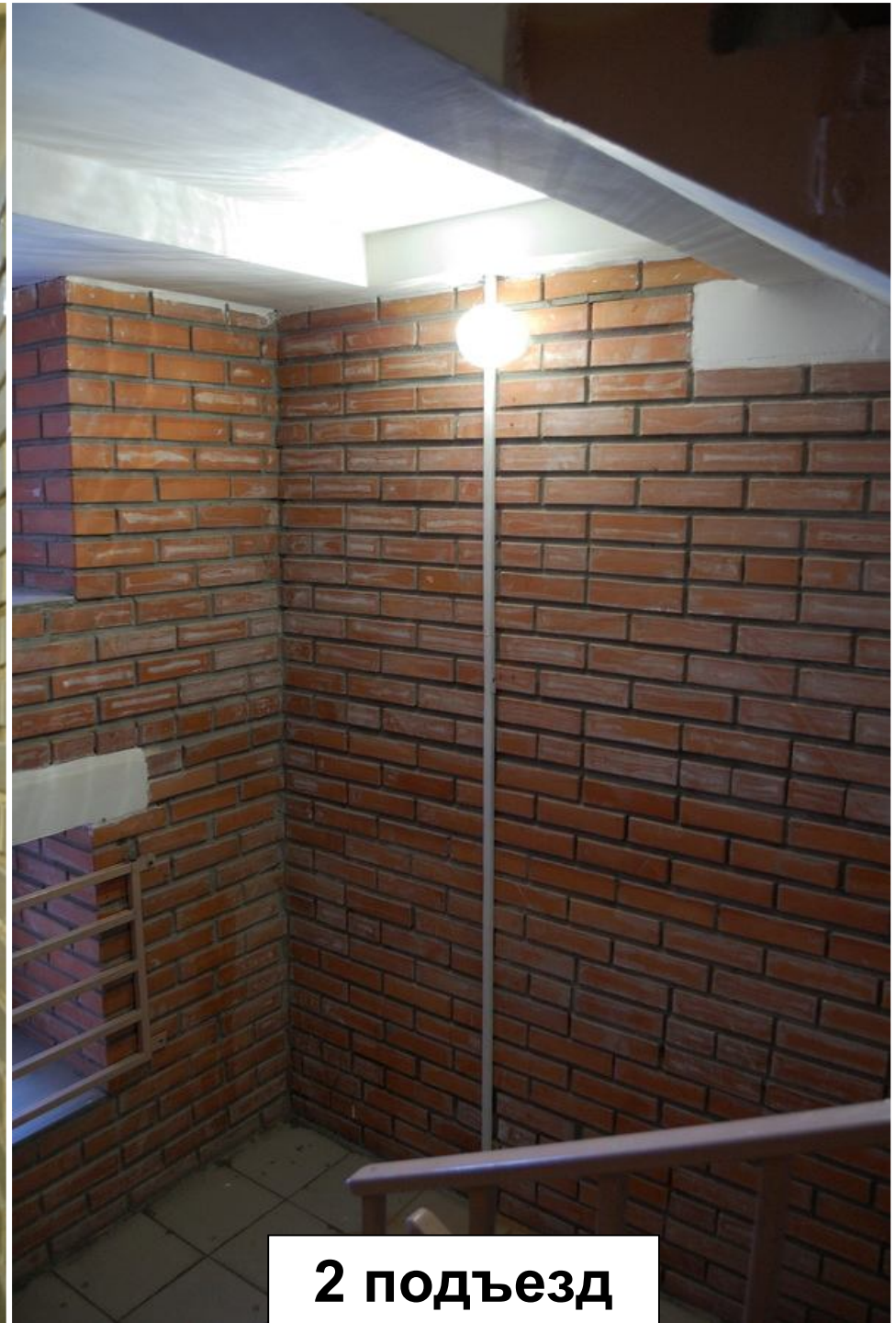


Электроснабжение

- Заключен договор с ПАО «Томскэнергосбыт» на электроснабжение и дымоудаление автостоянки (отдельные ПУ).
- Из-за невыгодности с июля 2016 двухставочного тарифа (день/ночь) вернулись на расчет за электроснабжение по одноставочному тарифу.
- В 1-м и 2-м подъездах на межэтажных площадках установлены автоматические светодиодные светильники 3.5 Вт.
- Установлены светодиодные светильники на придомовой территории (детская площадка). Планируется организация освещения со стороны общежития.



1 подъезд



2 подъезд



Электроснабжение: проблемы

- Украдены датчики движения (акустические) в 3-м подъезде.
- Вырван кабель питания освещения межэтажных площадок 3-го подъезда
- Выкручиваются плафоны светильников в 3-м подъезде курильщиками.
- Увеличились затраты на освещение МОП по 3-му подъезду.

3 подъезд



08.04.2017



Электроснабжение: проблемы

- Собственникам необходимо следить за показаниями ИПУ электроэнергии типа СИЭ-1 (выходят из строя в течение полугода), из-за этого увеличивается ОДН по электроснабжению.
- Замена ИПУ электроэнергии:
 - ✓ 2017 – 5 шт. (первое полугодие)
 - ✓ 2016 – 5 шт.
 - ✓ 2015 – 9 шт.
 - ✓ 2014 – 10 шт.
 - ✓ 2013 – 21 шт.
 - ✓ 2012 – 6 шт.
 - ✓ 2011 – 2 шт.
- ВСЕГО с 2010 г. : 58 шт. из 131 шт.



Электроснабжение: ОДН

- Среднее значение ОДН на квартиру по годам:
 - ✓ 2016 ⇒ 21,74 кВт·ч (тариф 2.17 руб./кВт·ч)
 - ✓ 2015 ⇒ 16,22 кВт·ч
 - ✓ 2014 ⇒ 20,33 кВт·ч
 - ✓ 2013 ⇒ 22,25 кВт·ч
 - ✓ 2012 ⇒ 23,68 кВт·ч
 - ✓ 2011 ⇒ 36,18 кВт·ч
 - ✓ 2010 ⇒ 22,08 кВт·ч (тариф 1.38 руб./кВт·ч)
- Рост тарифа на ЭЭ с 2010 г. составил **57%**.
- Основные нагрузки в ОДН: насосы и лифты.
- В летний период ОДН меньше, т.к. отключены насосы на отопление.
- ОДН не постоянен, т.к. показания ОДПУ снимаются нами и ООО «Горсети» в разное время.



Водоснабжение

- Настроен гидроаккумуляторный бак в водомерном узле.
- Планируется настройка автоматики насосного оборудования в системе водоснабжения.



Водоснабжение: проблемы

- В водомерном узле обнаружено, что дублирующий насос ХВС не подключен застройщиком (проблема решается).
- Некоторые жильцы продолжают воровать воду.
- Не все поверили/заменяли счетчики воды в квартирах.
- Нерегулярно передаются показания.
- Ожидается большое потребление воды на ОДН.



Поверка водосчетчиков

- В настоящее время не обязательно покупать новый водосчетчик, есть организации, которые занимаются поверкой на дому (стоимость 300-600 руб./счетчик).
- В случае, если счетчик поверку не прошел, деньги за услугу не взимают.
- Повторная опломбировка в этом случае не нужна.
- Список телефонов нескольких таких организаций имеется в ТСЖ.



Канализация

- Уличную канализационную сеть передали на баланс города (бесхоз).
- Канализация регулярно засоряется из-за **влажных салфеток, туалетной бумаги, жира** и другого мусора.
- При очистке снега испорчен водосток 2-го подъезда (переварен сантехником).
- Заменена запорная арматура на водостоке 3-го подъезда

Прочистка канализации спецтехникой



Вывоз мусора



- С 15.08.2016 расторгнут договор с САХ.
- Заключен договор с ООО «COPNET»:
 - стоимость услуг снижена, в квитанции до июля 2016 было: **88.08 руб./мес.** (САХ)
 - Сейчас (с учетом повышения стоимости с апреля 2017): **84.79 руб./мес.** (COPNET)
- На контейнерной площадке стало гораздо чище.





07.09.2016

Вывоз мусора



- В мусорные баки нельзя выбрасывать строительный мусор (кирпичи, раствор, камни и т.д.), т.к. баки и погрузчик не предназначены для подъема такого большого веса.
- Крупногабаритный мусор складывать рядом с баками.
- Необходимо обустроить контейнерную площадку.



Благоустройство придомовой территории

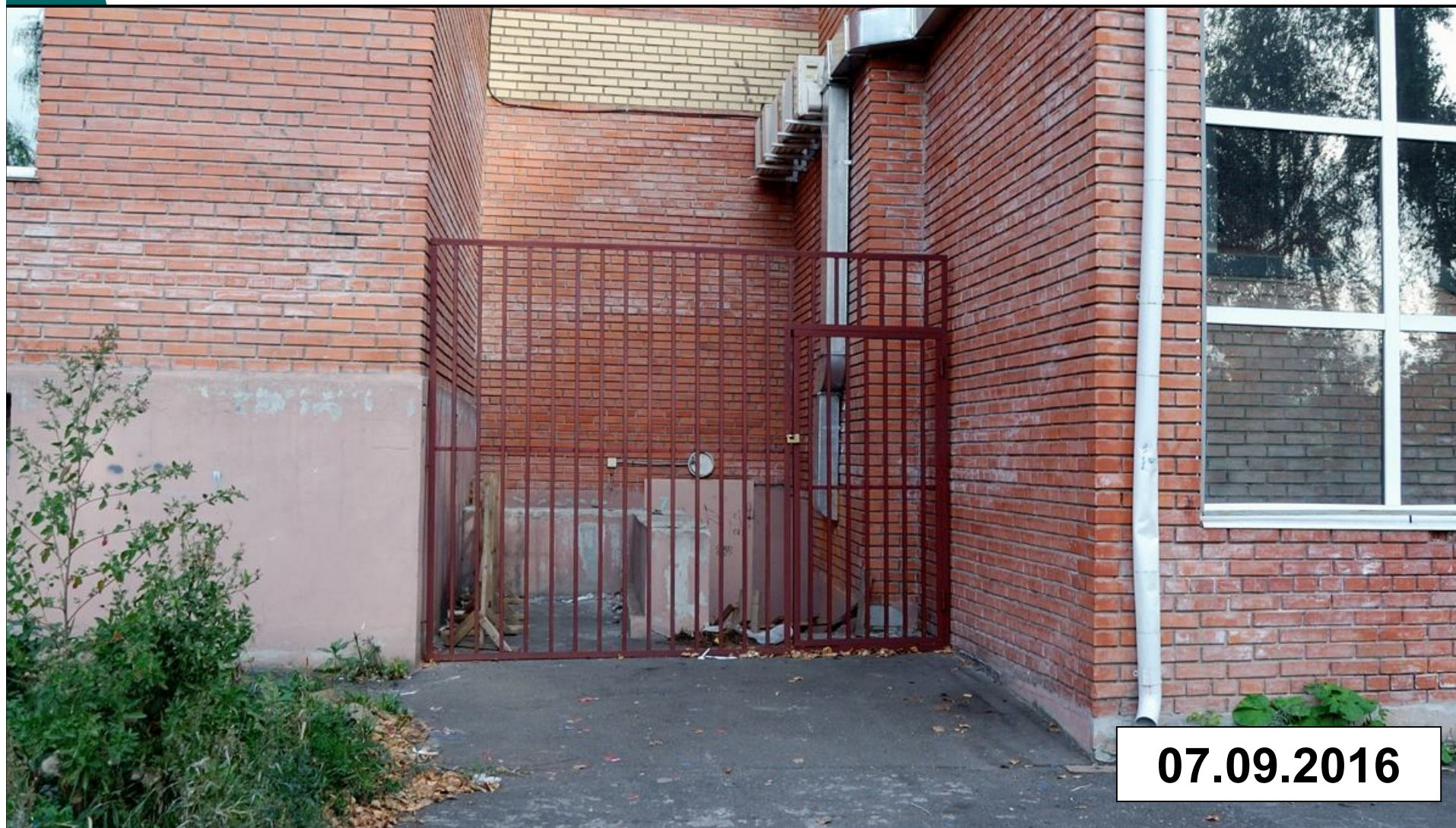
- Мало жильцов принимает участие в весеннем субботнике и благоустройстве придомовой территории.
- Всем, кто участвовал в уборке и/или в благоустройстве, не начислялся сбор на весенний субботник.
- За участие в весеннем субботнике и хорошую уборку, проведенную жильцами, как и в прошлом году ТСЖ подарили инвентарь (грабли, лопату и метлу).
- ТСЖ подана заявка на участие в муниципальной программе формирования современной городской среды на территории муниципального образования «Город Томск».
- Написано очередное обращение в мэрию по поводу подрезки деревьев и уборки упавшего дерева: определяют, кто собственник земли.



Благоустройство придомовой территории

- Установлены ограждения (с калиткой) для ограничения доступа на крышу гаража и у входа в подвал со стороны ул. Старо-Деповской (подростки и бомжи устроили там туалет).
- Установлены перила на входе во 2-й подъезд.
- Установлены столбы для исключения парковки автомобилей на тротуаре.
- Затраты составили: 68 200 руб. (с жильцов деньги не собирались).

Ограждение у входа в подвал



Ограждение крыши автостоянки



Перила у входа во 2-й подъезд





Детская площадка

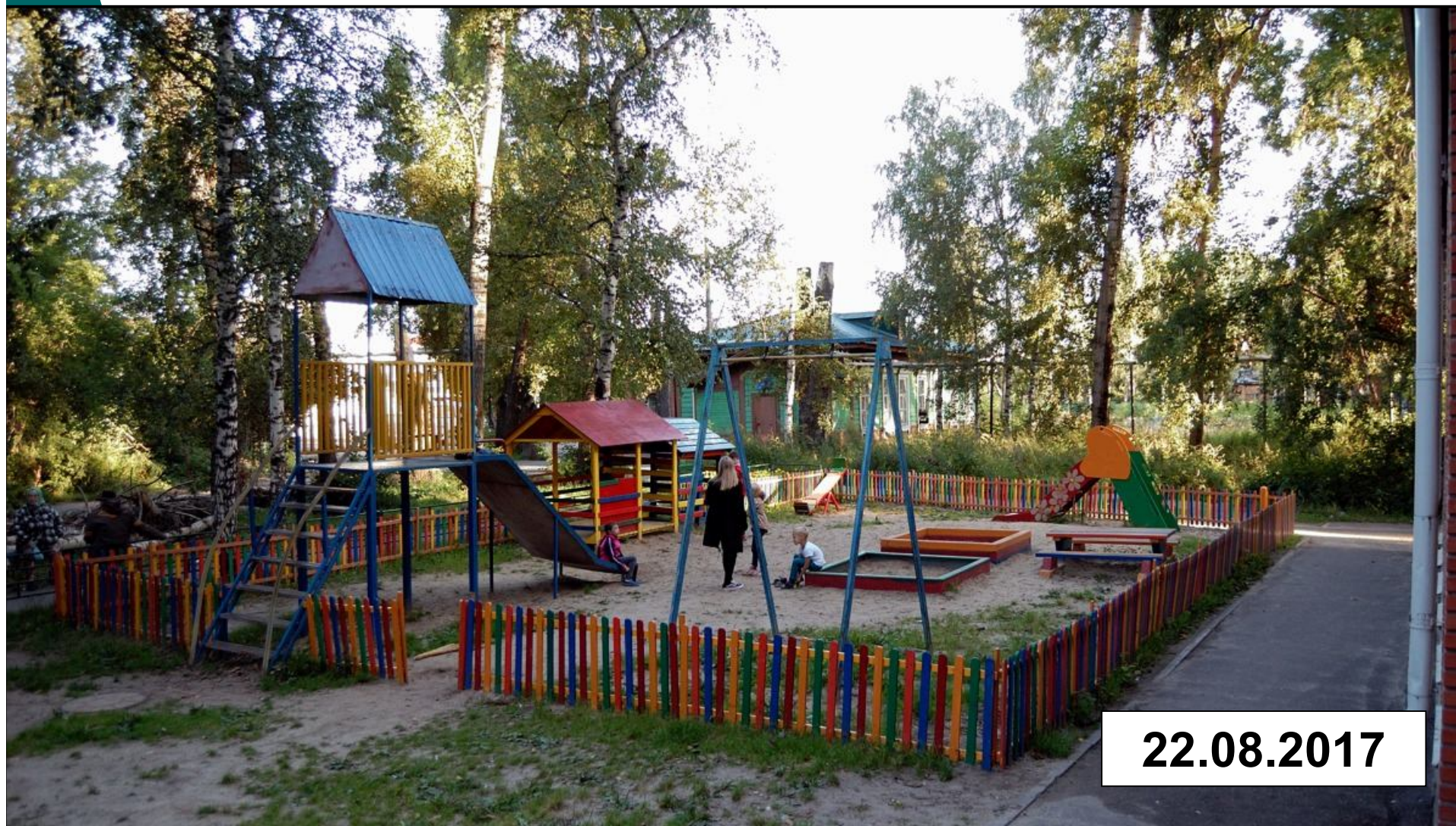
- В 2016 г. ТСЖ «Стародеповское» согласовало установку АНО ЦРР «Семушка» детской площадки на придомовой территории с условием содержания данной площадки собственником детского сада и возможностью ею пользоваться жильцами дома.

Детская площадка



26.07.2015

Детская площадка



22.08.2017



Детская площадка: проблемы

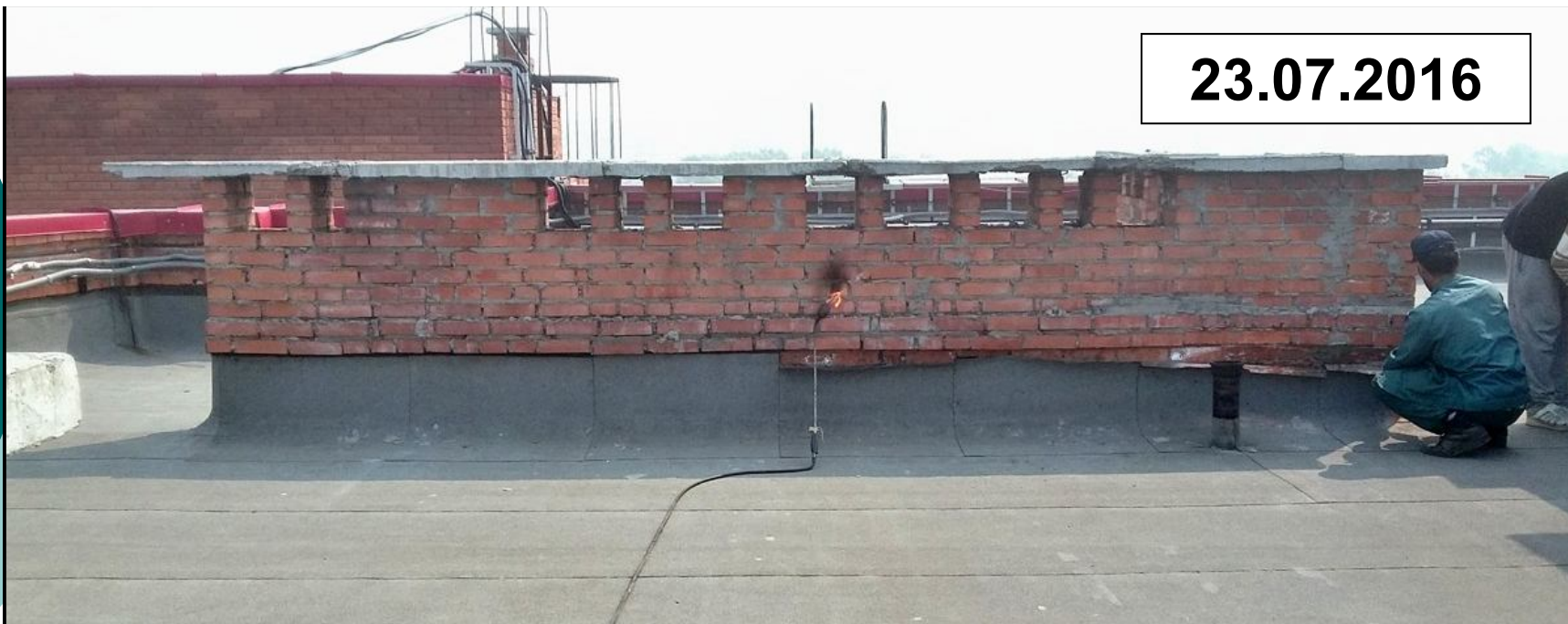
- Парковка автомобилей, выгрузка и погрузка детей во дворе жилого дома.
- Вход в частный детский сад через пожарный выход со стороны жилого дома в нарушение СанПиН: во дворе постоянно посторонние люди, шум, мусор.



Кровля

- Проведен текущий ремонт мягкой кровли жилого дома, входа в 1-й подъезд и автостоянки.
- Устранены недостатки, выявленные во время эксплуатации.
- Установлен козырек на вентиляционной шахте автостоянки.
- Сумма затрат на ремонт кровли составила 106 398 руб. Затраты возмещены со средств от аренды общего имущества.

23.07.2016



Ремонт мягкой кровли



08.08.2016



Ремонт мягкой кровли



09.06.2014



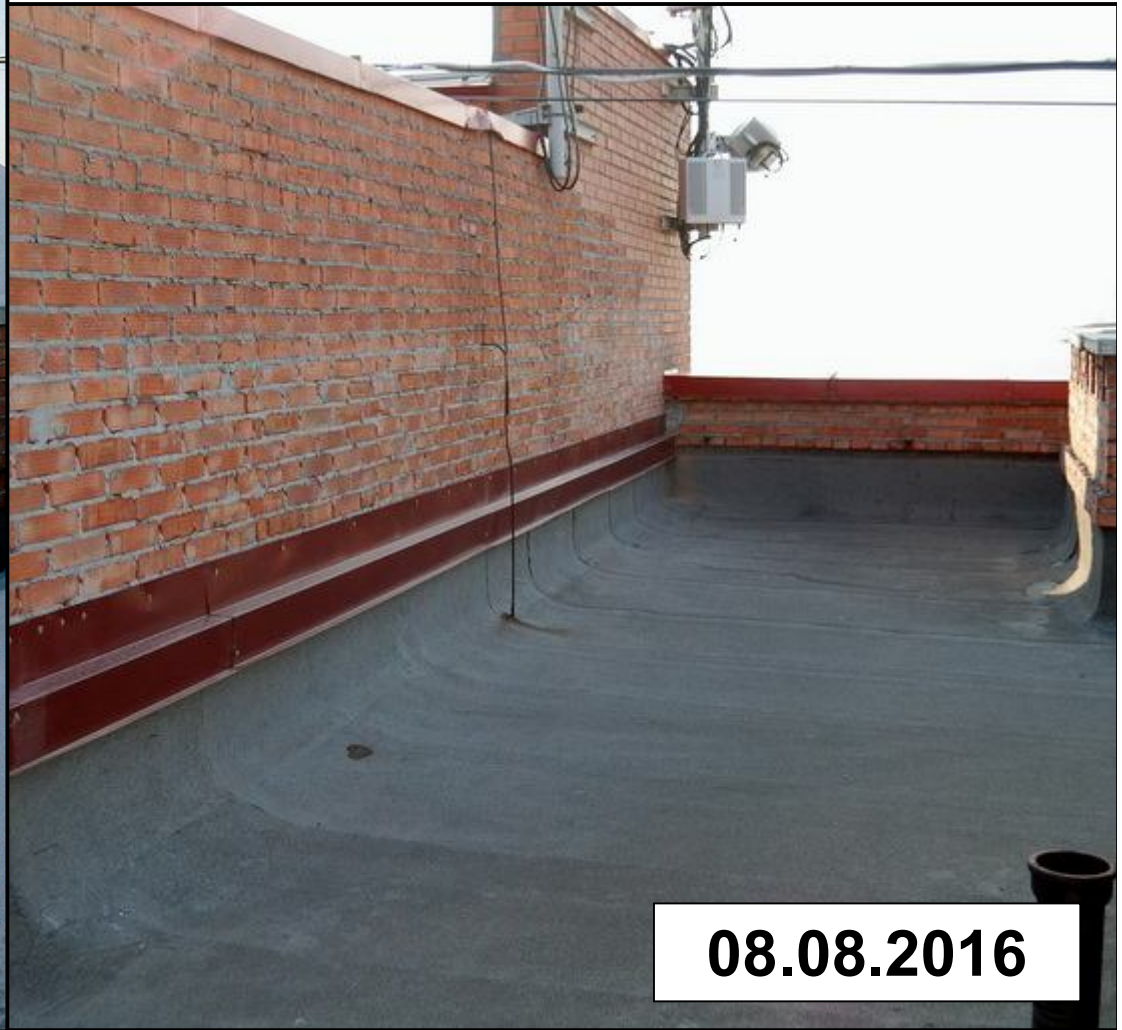
Кровля 2-го подъезда
(северная сторона)

08.08.2016

Кровля 3-го подъезда
(северная сторона)



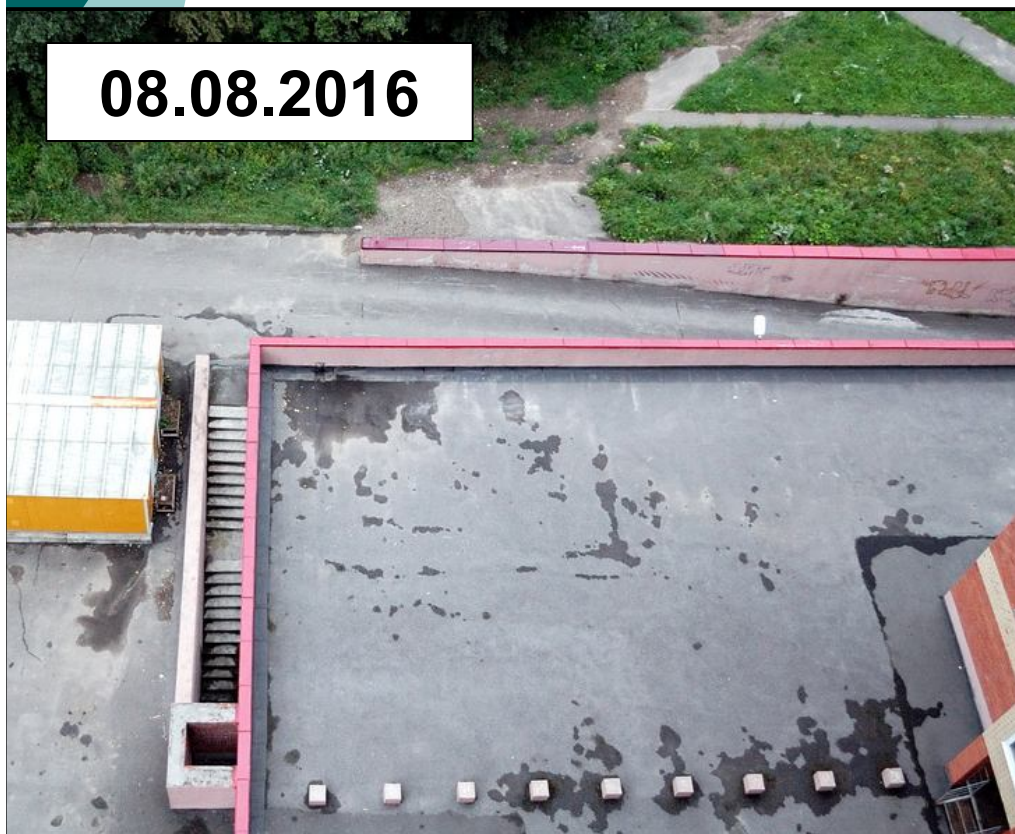
04.02.2015



08.08.2016

Вентиляционная шахта автостоянки
(установлен козырек)

08.08.2016



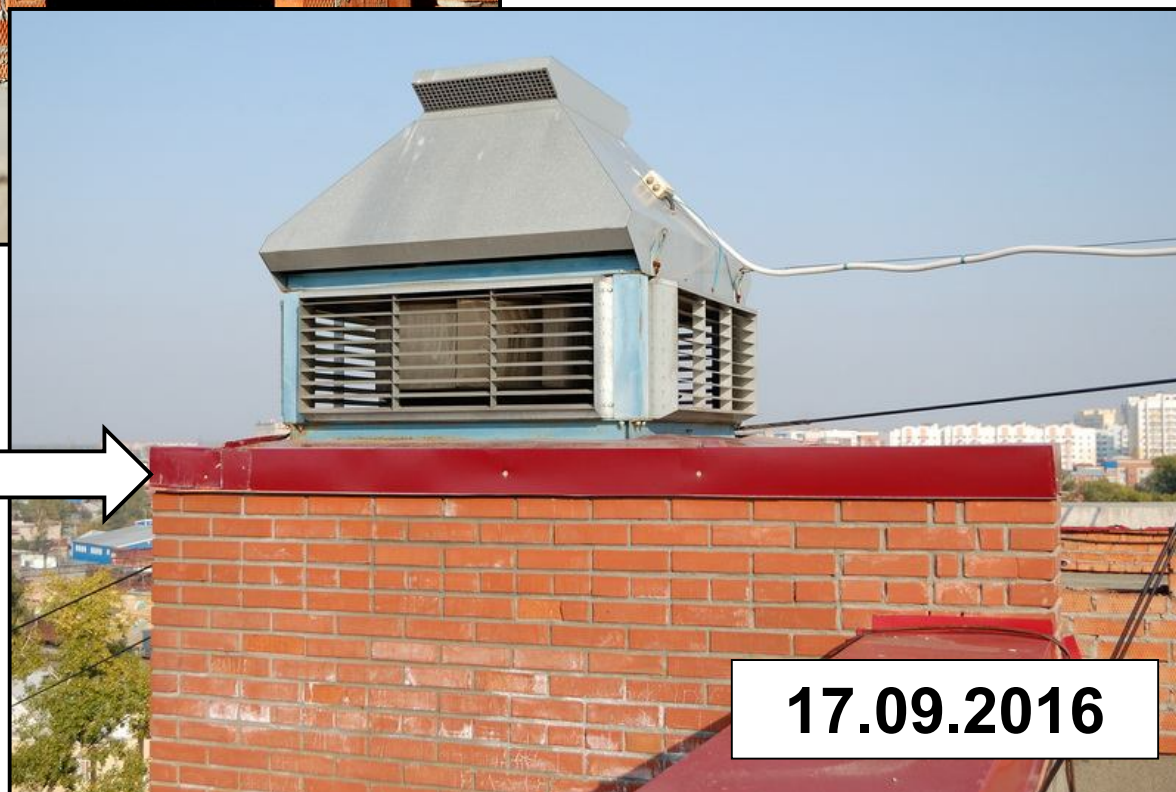
07.09.2016



**Вентилятор
дымоудаления
автостоянки:
отсутствует защита
кирпичной кладки -
кладка намокает и
разрушается.**

07.09.2013

**Установлена
козырьковая
защита по
кирпичной кладке**



17.09.2016

Технический этаж (чердак): птицы

- На техническом этаже живут, размножаются и погибают голуби. Везде оставляют продукты своей жизнедеятельности.



07.06.2013

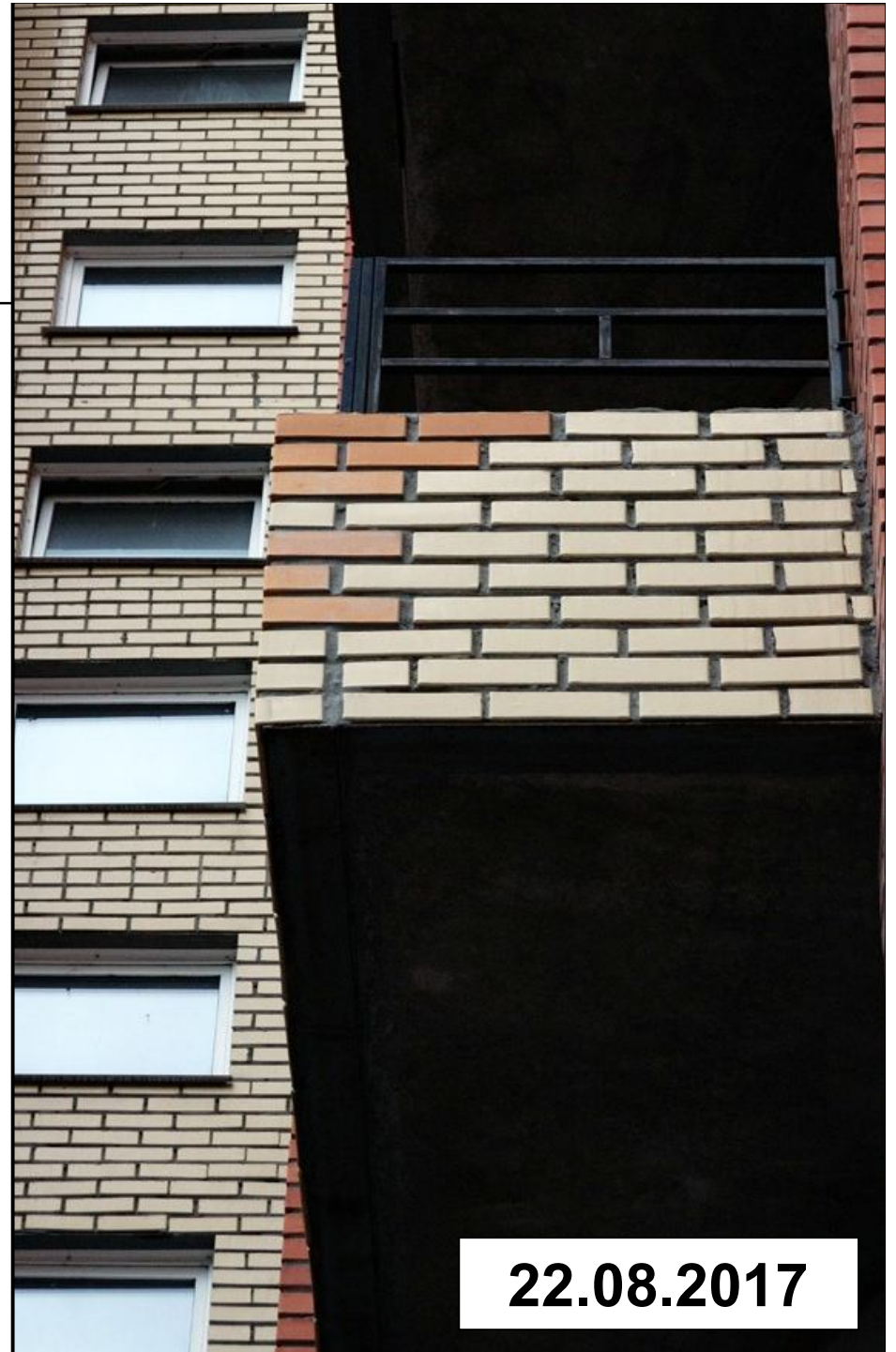
Технический этаж (чердак): на слуховые окна установлены сетки (26 шт.)





Карьероуправление


- В 2016 г. обратились к депутату и в СМИ по поводу строительного брака и недоделок застройщика.
- 3 раза представители «Карьероуправления» осматривали жилой комплекс.
- Существенные недостатки не устранены (крыша и вентиляция гаража).
- Устранено только растрескивание кирпичной кладки лоджии кв. 43.





Теплоснабжение: отопительный сезон 2016/2017

- Затраты на подготовку к отопительному сезону 2016/2017 составили 29 253,78 руб.: заменены задвижки, обратные клапаны, трехходовые и шаровые краны, поверены и куплены манометры, переварены оставшиеся 2 стояка в 1-м подъезде и др.
- Затраты возмещены из средств на аварийное обслуживание.



Теплоснабжение: отопительный сезон 2016/2017

- Впервые запущена вентиляция (калорифер) в автостоянке.
- Входные параметры теплоносителя в целом были удовлетворительные (доп. насосы почти не включали).
- Температурный режим в квартирах удовлетворительный, исключение – квартиры и стояки, где заменены батареи, в частности, несколько квартир 3-го подъезда, 2 квартиры 2-го подъезда.



Теплоснабжение: проблемы

- Вентиляция (калорифер) гаража-стоянки из-за недоделок застройщика работает неудовлетворительно (отсутствует автоматика, воздуховоды не соединены).
- Собственники нежилых помещений с 2017 г. (и, в частности, автостоянки) должны заключать прямые договоры с АО «ТомскРТС»: будут сложности с расчетом ГВС и тепла.
- Установка отдельных ПУ по теплу на жилые, нежилые помещения и автостоянку очень затратная.



Теплоснабжение: проблемы

- Незакрытые ворота в гараже-стоянке.
- Некоторые собственники гаража-стоянки принципиально не оплачивают ЖКУ из-за больших сумм за отопление.
- «Перетоп» по показаниям ОДПУ тепла: недостаточный теплосъем батареями отопления в жилом доме и нежилых помещениях (необходима промывка), нерегулируемая вентиляция автостоянки, необходимо увеличение пластин теплообменника на ГВС.



Теплоснабжение: перепланировки

- Собственники объединяют комнаты с лоджиями – это нарушение теплового контура здания, необходимо устанавливать теплые полы.
- Любая перепланировка или переустройство должны быть согласованы в администрации района.
- Незаконная перепланировка – штраф.
- Нежилые помещения (ООО «ТЭК») согласуют перепланировку.



Теплоснабжение: начисления

- АО «ТомскРТС» в ноябре 2016 г. подало в суд на ТСЖ и его проиграло (отказалось от иска) – затраты на суд 25 тыс. руб.
- В настоящее время АО «ТомскРТС» делает перерасчет за теплоснабжение с марта по август 2016, когда начисления незаконно производились по нормативам.
- На сегодня списано около 115 тыс. руб. – отсутствует строка «Циркуляция ГВС» в квитанциях летом 2017.
- Сейчас с АО «ТомскРТС» перезаключаем договор.



Подготовка к отопительному сезону 2017-2018

- Аттестация персонала в Ростехнадзоре.
- Поверка манометров (15 шт.).
- Поверка ОДПУ тепла (обслуживающая приборы учета организация).
- Приобретение и замена трехходовых кранов, манометров, термометров, обратных клапанов в теплоузле, тепловой изоляции и др.
- Устранение неправильной циркуляции в системе теплоснабжения 3-го подъезда (переварка батарей в квартирах, где жильцы сами нарушили систему).
- Гидропневматическая промывка системы отопления (компрессор, шланги и фурнитура ~ 7 тыс.руб.).
- Гидравлические испытания (опрессовка).
- Затраты на подготовку к отопительному сезону возместить из средств на аварийное обслуживание.



Теплоснабжение: ОДПУ тепла

- В связи с введением новых требований к учету тепловой энергии, теплоносителя необходима замена ОДПУ тепла на современный.
- В случае выхода ОДПУ тепла из строя, а также если ОДПУ тепла не пройдет поверку, то узел учета не будет повторно принят к учету – начисления по нормативам.



Подъезды

- В 3-м подъезде продолжают курить на лестницах.
- В 3-м подъезде сломали порог пластиковой двери и вырвали шпингалет на деревянной двери (пинали двери).
- В 3-м подъезде керамической плиткой (от плинтуса) подпирали двери – сломали плитку.
- В 3-м подъезде благодаря установленному ограничителю реже стал выходить из строя доводчик.
- В 3-м и 1-м подъездах выгуливают кошек.
- В 1-м подъезде разлили краску на этаже и в лифте.

3 подъезд






Общедомовое имущество

- Включить в состав общего имущества собственников помещений по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1 помещение узла учета тепла, подвальное помещение жилой части, помещение электрощитовой ВРУ5, от которых отказался застройщик (ООО «Каури»), в остальном состав общего имущества оставить прежним.



Тариф на содержание общедомового имущества - «Содержание жилья»

- Заработная плата обслуживающего персонала (управляющий, сантехник, дворник, бухгалтер, электрик, паспортист) + НДФЛ;
- Техническое обслуживание лифтов;
- Ежегодное освидетельствование лифтов;
- Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта;
- Обслуживание приборов учета тепловой энергии;
- Интернет, телефон/факс, канцтовары;
- Печать квитанций и ведение лицевого счета ЕРКЦ;
- Обслуживание банковского счета ТСЖ;
- Очистка стоков (до 2х раз в год);
- Взнос на аварийное обслуживание;
- Цифровая подпись и ПО для ГИС ЖКХ;
- Юридические услуги.



Тариф для нежилых помещений (офисы и гараж-стоянка)

- Нет в тарифе эксплуатации лифта;
- Нет в тарифе з/пл. паспортиста;
- Нет в тарифе з/пл. технички;
- Нет в тарифе з/пл. электрика на подъезды.



Прочие расходы ТСЖ в 2016 (на деньги от аренды, т.е. нет в тарифе)

- Налоговые отчисления за 2016 г. (всего 247 620.8 руб.)
 - отчисления от з/пл.: 199 742.8 руб.
 - минимальный: 47 878.0 руб.
- Доплата за охрану: 20 436.0 руб.
- Пени по электроэнергии: 217.57 руб.
- Техобслуживание: электротовары, хозтовары, инструменты.
- Услуги Сбербанка (в тарифе заложены не все расходы).
- ОДН по воде.
- Ремонты и благоустройство.
- Своевременная оплата коммунальных услуг (долги собственников более 150 тыс.).



Тариф на 2018 г.

- Пункты сметы доходов и расходов ТСЖ оставить прежними.
- Тариф оставить прежним: 12,91 руб./кв.м.
- В случае увеличения затрат в связи с изменением тарифов поставщиков услуг скорректировать тариф на содержание общедомового имущества согласно новым счетам поставщиков услуг.



Долги за ЖКУ

- кв. 43 **72 156,76 руб.**
 - гараж Ватокин **55 918,12 руб.**
 - кв. 33 39 559,84 руб.
 - оф. «Томтерм» 27 107,58 руб.
-
- Планируем взыскивать задолженность в судебном порядке.



Ограничение въезда во двор

- От жильцов поступило заявление по поводу парковки автомобилей во дворе и прогрева их зимой под окнами, от автомобилей все выхлопы идут в квартиры.
- Ваши предложения?



Выборы Правления ТСЖ

- Кандидатуры в Правление?
- Вопросы по Правлению?
- Состав Правления оставить прежним?
- Рассмотреть новые кандидатуры и проголосовать с помощью бюллетеней?



**Товарищество собственников
жилья «Стародеповское»**

**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!**

**г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1
23.08.2017**