

Товарищество собственников жилья «Стародеповское»

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

**г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1
29.08.2018**



Интернет и кабельное ТВ

- Перезаключен договор с ЗАО «Зап-СибТранстелеком» (ТТК), вместо 450 руб./мес. затраты на Интернет в ТСЖ (в смете) составят 150 руб./мес.
- 4 оператора связи (ТТК, НТС, ТОМТЕЛ, Ростелеком).
- Операторы расклеивают свои листовки в подъездах на общем имуществе.
- Если Вы планируете подключиться к «ТТК» или «Ростелекому», необходимо взять **ключ от шкафа в подъезде в ТСЖ**



Электроснабжение

- Заменены люминесцентные лампы в светильниках во дворе (140 Вт) на светодиоды (40 Вт).
- В 2017 г. установлены дополнительные светодиодные светильники на придомовой территории (около детской площадки, со стороны общежития и ул. Старо-Деповской), для этого проложено около 150 м кабеля в подвале и по стенам. Все светильники включаются автоматически.



**СВЕТИЛЬНИК СО
СВЕТОДИОДОМ**



**у детской
площадки**



**со стороны
общезития**



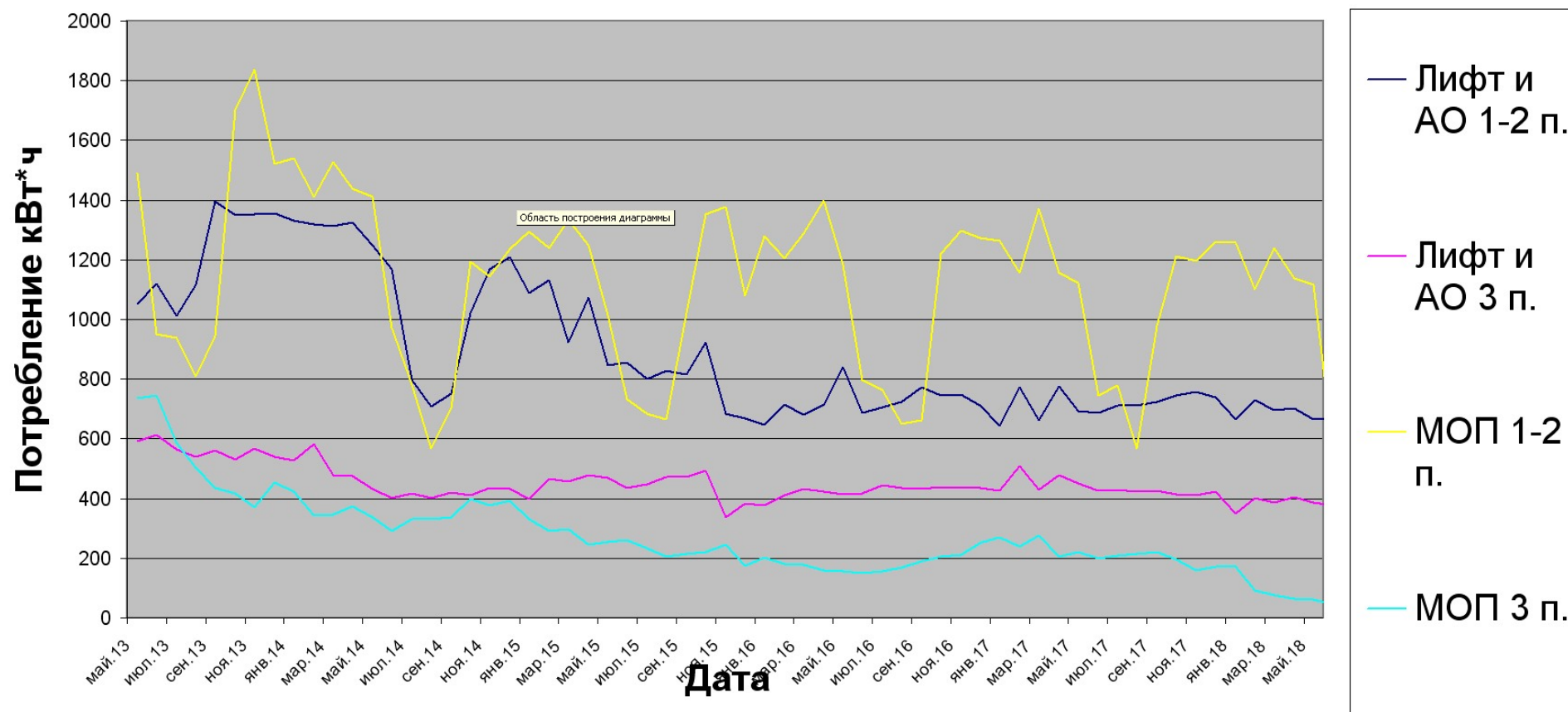
**с западной
стороны**



Электроснабжение: ОДН

- Частично отремонтированы акустические датчики освещения, закупленные и вышедшие из строя в 2011 г.
- Они установлены в МОП 3-го подъезда (на этажах).
- Затраты на освещение МОП за 5 лет снизились ~ в 10 раз.

Электроснабжение: ОДН





Электроснабжение: ОДН

- ОДН растет, когда жильцы сами вмешиваются в работу системы освещения МОП (вкручивают лампы накаливания по 75-100 Вт).
- Из-за действий жильцов выходят из строя автоматические датчики и светильники.
- При неисправном освещении необходимо обратиться в ТСЖ.
- Проблемы обслуживания и снятия показаний из-за самовольных перегородок на этажах: в ТСЖ должны быть ключи.



неисправные светильники из подъездов дома



Водоснабжение

- В узле водоснабжения настроена автоматика насосного оборудования: насос отключается при отсутствии водоразбора или при отсутствии воды.
- Введен в строй резервный насос.
- Заменен затвор, установлены новые манометры, проведена ревизия обратных клапанов.



Водоснабжение: проблемы

- Не все вовремя поверяют счетчики – следить за сроком поверки обязан собственник, а не ТСЖ.
- При несвоевременной поверке либо замене начисления производятся по 1,5-кратному нормативу.



Водоснабжение: проблемы

- Нежилые помещения не передают показания по воде.
- Жильцы неправильно передают показания либо не передают вовсе.
- ОДН на воду сейчас составляет около 75-100 руб./квартира

Канализация


- Канализация регулярно засоряется из-за **влажных салфеток, тряпок, туалетной бумаги, жира и др. мусора.**
- Затраты на промывку канализации 12 800 руб.



Прочистка канализации




17.10.2017



Теплоснабжение: ОТОПИТЕЛЬНЫЙ сезон 2017/2018

- Затраты на подготовку к отопительному сезону 2017/2018 составили 35 289,73 руб.: заменены обратные клапаны, трехходовые и шаровые краны, поверены и куплены манометры, отремонтирован расходомер и др.
- Впервые проведена промывка системы отопления гидropневматическим способом: приобретен компрессор и шланги (~ 7 тыс. руб.)
- Персонал аттестован в Ростехнадзоре (3600 руб.)
- Затраты возмещены из средств на аварийное обслуживание.



Теплоснабжение: ОТОПИТЕЛЬНЫЙ сезон 2017/2018

- Задержка по подключению тепла из-за РЖД, на чьем балансе находится тепловая сеть.
- Входные параметры теплоносителя в целом были удовлетворительные.
- Температурный режим в квартирах удовлетворительный, исключение – квартиры и стояки, где жильцами заменены батареи.
- В 3-м подъезде провели работу с собственниками, в 3-х квартирах привели систему отопления в надлежащее состояние: в квартирах стало заметно теплее.



Теплоснабжение: ОДПУ тепла

- В связи с введением новых требований к учету теплоносителя и выходом из строя старого ОДПУ тепла была проведена замена ОДПУ тепла на современный.
- Затраты составили 142 581.70 руб.
- Затраты возмещены собственниками через начисления в квитанциях за ЖКУ.

Теплоснабжение: ОДПУ тепла





Теплоснабжение: начисления

- По результатам судебных разбирательств АО «ТомскРТС» сделало перерасчет за теплоснабжение с марта по август 2016, когда начисления незаконно производились по нормативам.
- Списано около 285 тыс. руб. – перерасчет отражен в квитанциях за теплоснабжение летом 2017, в ноябре и декабре 2017.
- Перезаключен договор с АО «ТомскРТС».
- Затраты на юридические услуги составили 25+8 тыс. руб.



Теплоснабжение: проблемы

- Вентиляция (калорифер) гаража-стоянки из-за недоделок застройщика работает неудовлетворительно (отсутствует автоматика, воздуховоды не соединены), застройщик, несмотря на обещания Е.М. Собканюк, ничего не устранил.
- Незакрытые ворота в гараже-стоянке в отопительный сезон.
- Незакрытые окна в подъездах в отопительный сезон.



Теплоснабжение: проблемы

- Собственники нежилых помещений самостоятельно вмешиваются в систему отопления: изменили тепловой контур - вывели приборы отопления на крыльцо, сами замерзают из-за переделки системы отопления.
- «Неидеальная» работа автоматики: планируется установка дополнительного датчика температуры.
- Неправильная циркуляция в 3-х стояках 2-го подъезда (устранено).



Вывоз мусора

- Согласован перенос контейнерной площадки ближе к общежитию, данная площадка планируется общей (наш дом+общежитие+деревянные дома).
- ТСЖ со своей стороны готово участвовать в организации площадки материалами, в настоящее время задержка из-за УК.



Вывоз мусора

- Сетка для раздельного сбора мусора убрана из-за конфликта компаний, СОРNET обещает свою сетку.
- До сих пор не все знают, что 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.

Придомовая территория



- Затраты на вывоз снега составили 49 700 руб. (вывезено 14 КамАЗов снега, погрузчик работал 7 часов.)



Придомовая территория

- 29.04.2017 состоялся весенний субботник, всем, кто участвовал в уборке и/или в благоустройстве, не начислялся сбор на весенний субботник.
- Отдельная благодарность жильцам кв. 67 и 50, которые во 2-м подъезде отмыли холл 1-го этажа, лифт и двери.
- Родители практически не принимают участия в благоустройстве детской площадки: приобретенная краска стоит в ТСЖ уже 3-й год.

- За участие в весеннем субботнике и хорошую уборку, проведенную жильцами, как и в 2016 году ТСЖ подарили инвентарь (грабли, лопату и метлу).



Благодарственное письмо

ТСЖ «Стародеповское»
г.Томск, ул.Старо-Деповская, 1

за Ваш вклад в благоустройство Октябрьского района и
города Томска, а также за участие
в акции «Весенний марафон»

Глава администрации
Октябрьского района Города Томска

 С. В. Маркелов

Томск-2017

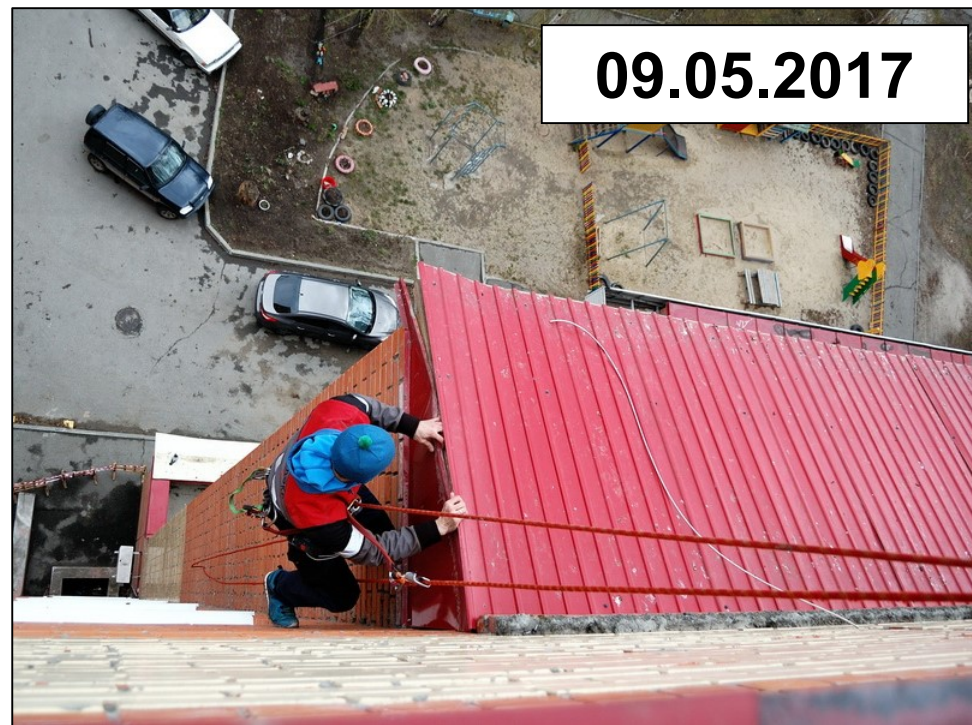




Придомовая территория

- Установлены ограждения для ограничения доступа на газоны вдоль детской площадки (затраты составили 32 000 руб., с жильцов деньги не собирались).
- Приобретен бензиновый триммер, ГСМ и леска к нему для своевременного скоса травы (затраты ~ 6 тыс. руб.).

Кровля: козырьки лоджий



- Произведен срочный ремонт козырька лоджий первого подъезда (затраты 2 500 руб.)
- За зиму очистка от снега производилась 4 раза

Кровля: мусор

- На кровлю нежилых помещений и автостоянки жильцы регулярно выбрасывают мусор и окурки.





Кровля: водостоки

- Водостоки – это общедомовое имущество и должно ремонтироваться за счет всех собственников.
- Водостоки регулярно ломают подростки (знакомые «детей» из кв. 32, 45, 55, 107, 111).
- Собственники части нежилых помещений из-за постоянного вандализма подростков были вынуждены самостоятельно изготовить новые водостоки из металлических труб.
- Родители не принимают никаких мер по поводу неблагополучных «друзей» своих «детей».
- После очередного акта вандализма пришлось обратиться в полицию.

Кровля: водостоки



Кровля: водостоки



Кровля: водостоки



21.06.2018

Кровля: ВОДОСТОКИ

05.08.2018



Придомовая территория: подростки



- 19.07.2018 подростки около трансформаторной подстанции до 2 ч. ночи распивали спиртное и употребляли наркотические вещества, жильцы вызывали ЧОП.





Подъезды

- В 3-м подъезде продолжают курить в подъезде.
- В подъездах (чаще всего в 3-м) регулярно зимой собираются подростки.
- Некоторые жильцы 3-го подъезда сами наплевательски относятся к общему имуществу.

3-й подъезд



5-й этаж



6-й этаж

27.02.2018



Подъезды

- Постоянно в 3-м подъезде бутылки из-под пива, окурки, семечки, мусор в лифте.
- Результат такого отношения: стоимость квартир в 3-м подъезде ниже, сложнее продать квартиру.
- Не работает освещение, выломана фурнитура окон.
- Затраты на ремонт идут со всех собственников.
- Техничка отказывается убирать за предлагаемые деньги 3-й подъезд.

Подъезды: наркоманы


- Во всех подъездах периодически обнаруживаются шприцы и другой мусор.
- Единственное решение: не пускать посторонних лиц в подъезды, следить за своим подъездом.



Нежилые помещения


- 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 – **направлено обращение в Роспотребнадзор.**






Вопросы, вынесенные на голосование: *процедурные вопросы*

- Избрание секретаря собрания (бухгалтера ТСЖ Смагину Н.Д.)
- В счетную комиссию избрать: Чукову О.В. и Борисову В.И.
- Местом хранения протокола собрания определить помещение ТСЖ «Стародеповское»




Вопросы, вынесенные на
голосование: *Состав общего
имущества*

- Состав общего имущества оставить прежним (как в 2017 г.)




Вопросы, вынесенные на голосование: *Тариф на содержание общего имущества*

- Смету доходов и расходов ТСЖ скорректировать в соответствии с фактическими затратами.
- В связи с ростом тарифов на обслуживание лицевого счета Сбербанком, прочих услуг, включенных в смету, утвердить новый тариф на содержание: 10,43 руб./кв.м. (для нежилых) для жилых помещений - **13,12 руб./кв.м.**
- В случае непредвиденного увеличения затрат в связи с изменением тарифов поставщиков услуг скорректировать тариф на содержание общедомового имущества согласно новым счетам поставщиков услуг.




Тариф на содержание общедомового имущества

- Заработная плата обслуживающего персонала (управляющий, сантехник, дворник, бухгалтер, электрик, паспортист) + НДФЛ;
- Техническое обслуживание лифтов;
- Ежегодное освидетельствование лифтов;
- Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта;
- Аттестация персонала в Ростехнадзоре;
- Обслуживание приборов учета тепловой энергии;
- Интернет, телефон/факс, канцтовары;
- Печать квитанций и ведение лицевых счетов ЕРКЦ;
- Обслуживание банковского счета ТСЖ;
- Очистка стоков (1 раз в год);
- Взнос на аварийное обслуживание;
- Цифровая подпись и ПО для ГИС ЖКХ;
- Подключение к ОФД;
- Юридические услуги.



Тариф для нежилых помещений (офисы и автостоянка)


- 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 2017 (на деньги от аренды, т.е. нет в тарифе)


- Налоговые отчисления за 2017 г. (всего 257 098.5 руб.)
 - отчисления от з/пл.: 203 330.5 руб.
 - минимальный: 53 768.0 руб.

- Доплата за охрану: 20 436.0 руб.
- Пени: 1717.72 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 около 100 тыс.).



Вопросы, вынесенные на голосование: *Отказ от владения водоводом*

- Отказаться от обслуживания и владения водопроводным вводом $D=110$ мм $L=65.0$ м от ВЗ на водопроводной линии $D=225$ мм по пер. Железнодорожному на жилой комплекс, включая задвижку в колодце ВЗ по акту разграничения №467 от 30.11.2009 г.




Вопросы, вынесенные на голосование: *Отказ от владения электросетями*

Отказаться от обслуживания и владения:


- 2 н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм. L = 2×31,4 м от ТП 611-81 до ВРУ-1,2 жилого комплекса;
- 2н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм. L = 2×48,5 м от ТП 611-81 до ВРУ-3,4 жилого комплекса;
- 2н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм. L = 2×88,5 м от ТП 611-81 до ВРУ-5 жилого комплекса.

по акту разграничения от 06.11.2009 г.




Вопросы, вынесенные на голосование: *Объединение лоджий с квартирами*

- Собственников квартир, которые произвели перепланировку, но не согласовали ее, обязать провести согласование перепланировки в установленном порядке.
- До узаконивания перепланировки ТСЖ производить начисления содержания данных площадей, исходя из фактически отапливаемой площади: по формуле «Площадь помещения+площадь присоединенной лоджии».




Вопросы, вынесенные на голосование: *Пожарная безопасность*

- Обязать собственников, на лоджиях чьих квартир самовольно демонтированы пожарные лестницы, восстановить демонтированные лестницы и пожарные люки за свой счет.



Вопросы, вынесенные на
голосование: *Установка
видеонаблюдения в лифтах*

- ТСЖ установить видеокамеры в лифтах всех подъездов для этого собрать средства через квитанции.



Вопросы, вынесенные на голосование: *Нахождение посторонних лиц в подъездах*

- Запретить нахождение в местах общего пользования жилого комплекса посторонним лицам, а также принимать там пищу, распивать напитки, курить.
- В случае невыявления виновного в порче общего имущества в подъезде ремонт осуществлять за счет средств, собранных с собственников квартир данного подъезда.