

Товарищество собственников жилья «Стародеповское»

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

г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1  
28.08.2019

# Вывоз мусора (ТКО)

- К сожалению, к нам вернулся предыдущий оператор по вывозу мусора – УМП «Спецавтохозяйство г. Томска».
- Переход на новую схему у нас произошел практически безболезненно.
- По нашей заявке администрацией района согласовано с РЖД и утверждено новое место накопления ТКО (рядом с общежитием и двухэтажным домом).
- Текущее место накопления ТКО – временное.

# Вывоз мусора: начисления

- ТСЖ заключен договор с УМП «Спецавтохозяйство» для жилых помещений.
- Нежилые помещения должны заключить договор с САХ самостоятельно.
- Из-за сложностей с получением счетов июльские начисления за вывоз мусора будут в квитанциях за август.
- Расчет будет производиться по количеству проживающих, в случае отсутствия зарегистрированных и временно проживающих - по количеству собственников.

## Оплата ЖКУ

- **Сбербанк** (кассир, терминал, СБ-онлайн): с **01.01.2019** **повышена комиссия до 2,7%**.
- **ЕРКЦ г. Томска** («Газпромбанк») на сайте <http://vc.tom.ru>: комиссия 2%.
- **ГИС ЖКХ** («Почта Банк») на сайте <https://dom.gosuslugi.ru>: комиссия 1,1%, но не менее 39 р.
- Возможно скоро будет возможность оплаты в отделениях Почты РФ.



## Оплата взносов на капремонт

- С 01.01.2019 Сбербанк стал брать комиссию при оплате взносов на капитальный ремонт.
- Без комиссии взносы на капитальный ремонт можно оплатить на сайте Фонда капремонта (<http://kaprem.tomsk.ru>) и на почте.
- При задолженности за капремонт возможно прекращение социальных выплат, даже если вы не собственник.
- В нарушение закона чиновники не уведомляют граждан о приостановлении выплат (якобы отправленные уведомления теряются почтой – несколько случаев в нашем доме).



# Электроснабжение

- Заменены расчетные общедомовые приборы учета электроэнергии на поверенные (ООО «Горсети»).
- Демонтирован светильник около детской площадки, т.к. рядом появилось освещение «парка».
- В лифтовых помещениях ведется замена ламп на светодиодные.
- Промыты плафоны светильников в подъездах (за исключением отдельных светильников в 3-м подъезде, где они используются курильщиками в качестве пепельниц и плевательниц).



грязный плафон

чистый плафон

# Электроснабжение: ОДН

- Выходят из строя датчики движения (свет долго не отключается) – при неисправности необходимо сообщать в ТСЖ.
- Продолжают выходить из строя электросчетчики (от застройщика), необходимо следить за показаниями вашего прибора учета.
- В лифтовых помещениях ведется замена ламп накаливания на светодиодные.

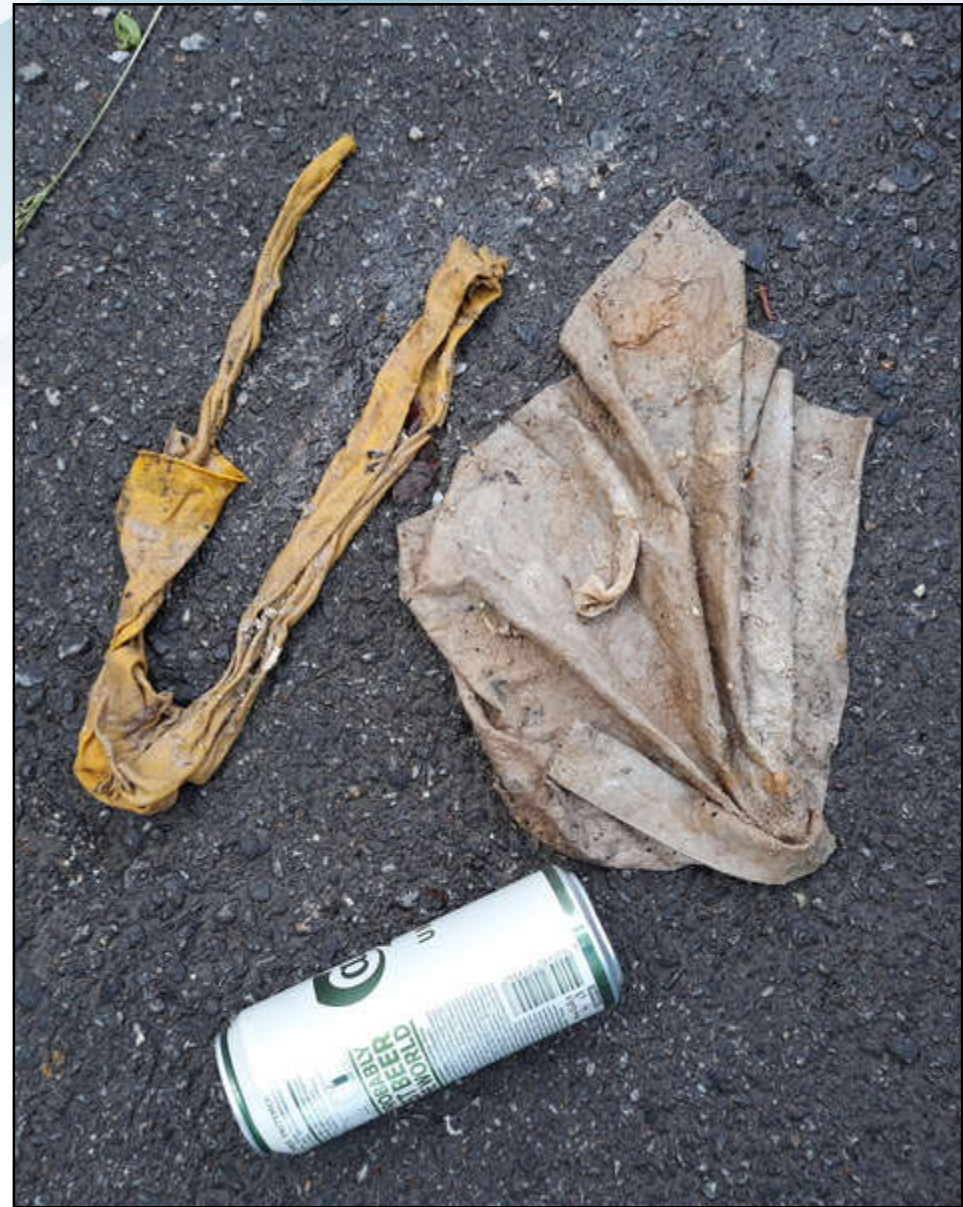


# Водоснабжение: проблемы

- 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.
- Регулярный самовольный срыв пломб жильцами: уходим от поблажек («ой, ребенок оторвал», «ой не знаю, куда делась»). Нет пломбы при проверке – будет произведен перерасчет по требованиям действующего законодательства.

# Канализация

- Канализация регулярно засоряется из-за **влажных салфеток, тряпок, туалетной бумаги, жира и др. мусора.**
- Затраты на промывку канализации 15 500 руб.





# Прочистка канализации спецтехникой



# Теплоснабжение: отопительный сезон 2018/2019

- Затраты на подготовку к отопительному сезону 2018/2019 составили 21 141,35 руб.: приобретена трубопроводная арматура, поверены и куплены манометры и др.
- Персонал аттестован в Ростехнадзоре (3600 руб.)
- Устранен строительный брак – неправильная циркуляция теплоносителя в 3х стояках 2-го подъезда (отопление подъезда, ТСЖ, 9 квартир).
- Произведено грунтование приборов отопления в подвале.
- Затраты возмещены из средств на аварийное обслуживание.



# Переварка стояков отопления квартир 2-го подъезда



**31.03.2018**

30.04.2018



# Теплоснабжение: отопительный сезон 2018/2019

- Задержка по подключению тепла была опять из-за РЖД, на чьем балансе находится тепловая сеть.
- Входные параметры теплоносителя в целом были удовлетворительные.
- Приобретен и установлен дополнительный датчик в системе автоматики отопления (размещен в помещении ТСЖ), который позволил устранить «перетопы/недотопы», возникающие при существенных колебаниях уличной температуры.
- В автостоянке настроены ворота на автоматическое закрывание при долгом открытии.



# Теплоснабжение: начисления

- До сих пор остается несписанной задолженность по незаконным штрафам и пеням (около 250 тыс. руб.), которую АО «ТомскРТС» отказывается списывать, несмотря на истечение сроков исковой давности по большей части указанной суммы.
- Тариф на тепло различается для юридических лиц и физических: для юридических лиц тариф выше.
- Возникают проблемы из-за безответственных собственников, которые не предоставляют в ТСЖ сведения о себе, например, в автостоянке, в результате, все платят больше.



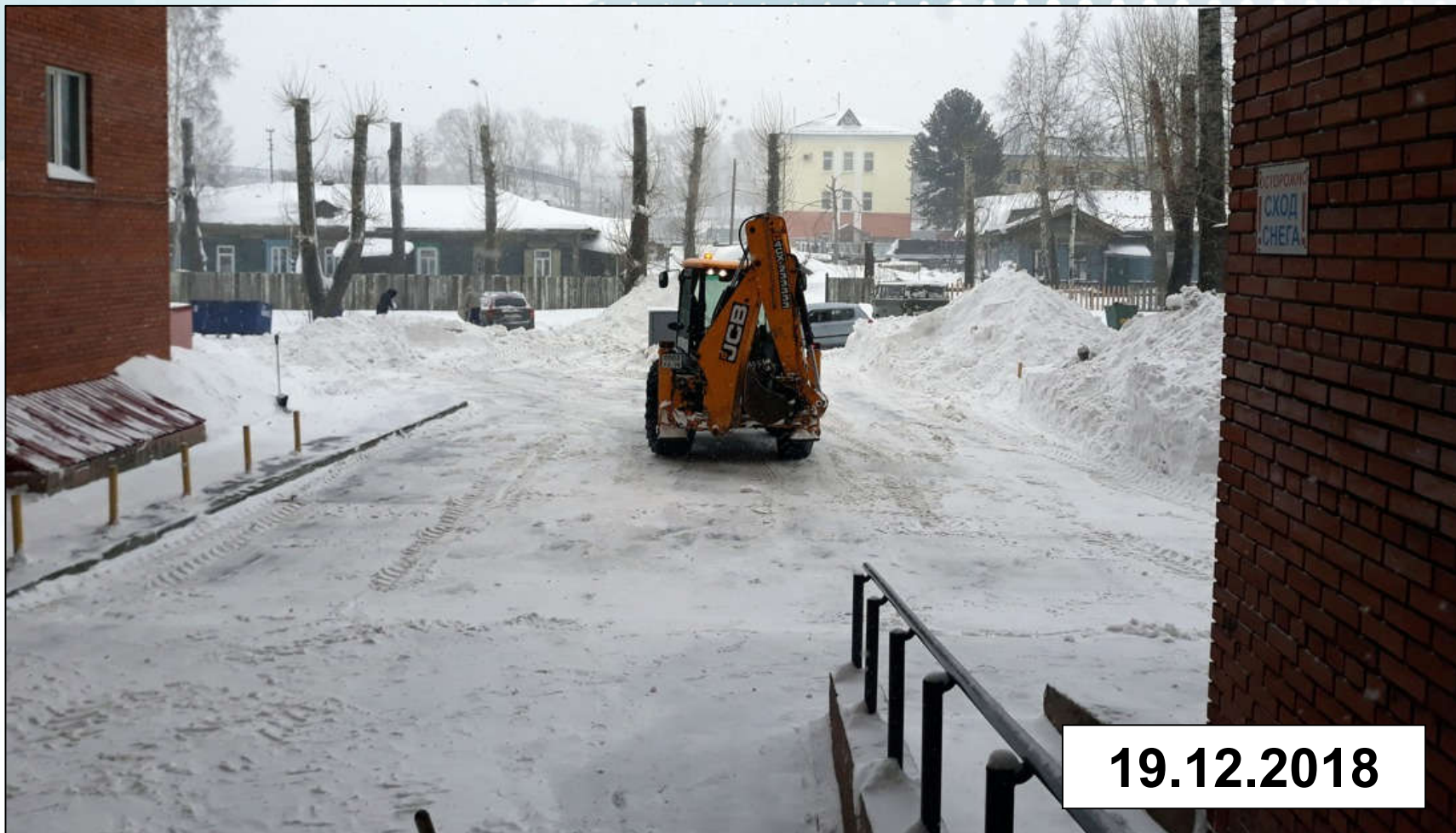
# Теплоснабжение: проблемы

- 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.
- Жильцы бездумно («а вот знакомые присоединили балкон, мне тоже надо») меняют тепловой контур здания, присоединяя лоджии: это требует дополнительного источника тепла, и необходима смена батарей по стояку. Делают «подешевле», без проекта, а, значит, с нарушениями. Тепловая нагрузка на дом ограничена техусловиями. Диаметр теплотрассы, идущей в дом, никто увеличивать не будет на отопление 830 кв. м. лоджий.

# Теплоснабжение: проблемы

- Отсутствие отопительных приборов в некоторых квартирах («батарея мешала шкаф поставить, ее убрали»): в результате в квартире холодно, а по стояку «перетоп», т.к. тепло не забирается.
- Незакрытые двери при переездах.
- Незакрытые курильщиками окна в 3-м подъезде в отопительный сезон и сломанная жильцами фурнитура окон в 3-м подъезде.

# Придомовая территория



- Убирали снег 2 раза: весной и осенью.  
Сильные снегопады с начала ноября 2018.  
Затраты на уборку снега составили 22378 руб.



# Придомовая территория



- Не все убирают свои автомобили: даже 1 машина создает большие проблемы при уборке



# Придомовая территория

- 12.05.2018 состоялся весенний субботник, всем, кто участвовал в уборке и/или в благоустройстве, не начислялся сбор на весенний субботник. Приняло участие «рекордное» число – 55 человек .
- Как обычно жильцы 2-го подъезда отмыли холл и лифт, в других подъездах таких жильцов не нашлось.
- Незадолго до субботника техничкой ТСЖ были помыты окна во всех подъездах.
- Родители практически не принимают участия в благоустройстве детской площадки, при этом некоторые просят установить качель на детской площадке, которую установил частный детский сад. Кто будет содержать качель и платить за это - не ясно.

# Придомовая территория: субботник



**12.05.2018**



- За участие в весеннем субботнике и хорошую уборку, проведенную жильцами, ТСЖ наградили благодарственным письмом от администрации района.





# Придомовая территория

- Установлены ограждения для ограничения доступа на газоны со стороны парковки во дворе и около 1-го подъезда (затраты составили 28 600 руб., с жильцов деньги не собирались).
- ОАО «РЖД» установило 3 лавочки около входа в нежилые помещения: 1 лавочка была ночью украдена неизвестными лицами (унесена в сторону ул. Чулымской).
- Попросили РЖД передать ТСЖ эти полусгнившие лавочки и убрали их на зиму для ремонта.

- Установка ограждений газонов



**23.06.2018**



# Видеонаблюдение

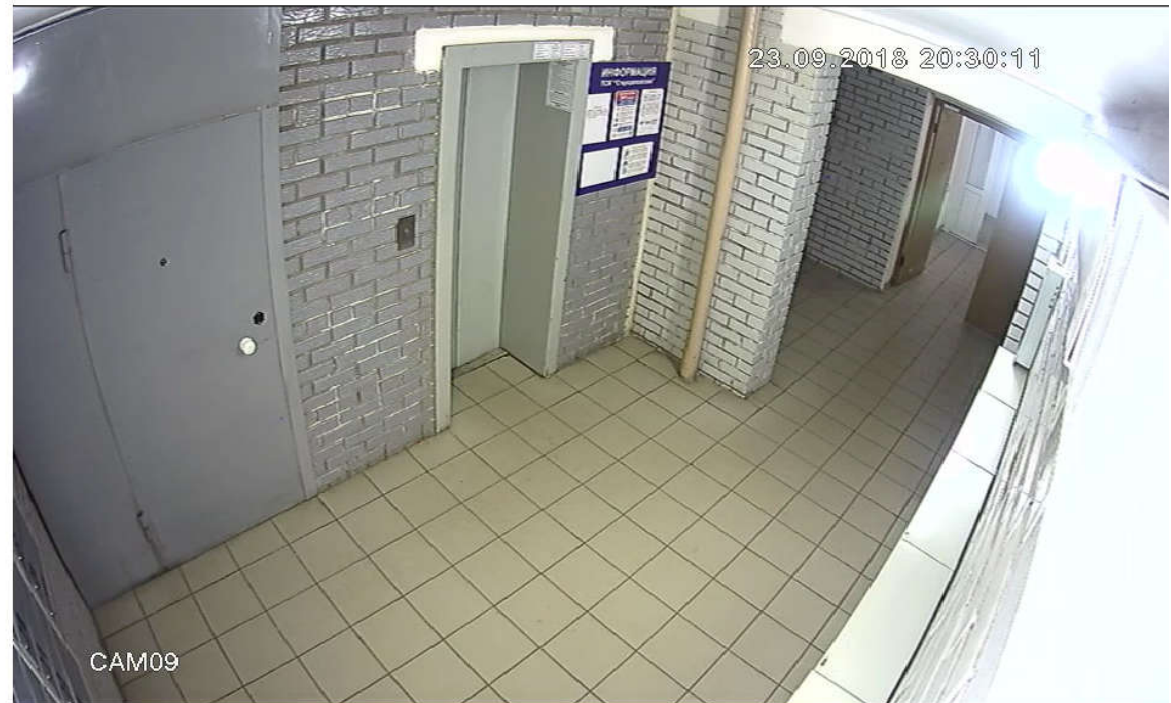
- Приобретен и смонтирован еще 1 видеореги­стратор на 16 видеокамер повышенной четкости (АHD).
- Приобретено 5 АHD-видеокамер 2 МП.
- Приобретен кабель для подключения камер и блоки питания.
- Приобретены жесткие диски для хранения записей.
- АHD-видеокамеры установлены вместо аналоговых.
- Снятые аналоговые камеры установлены со стороны ул. Старо-Деповской, для чего проведены новые кабельные линии.
- В этом году планируется замена оставшихся старых видеокамер на АHD-видеокамеры и установка АHD-видеокамер в лифтах (решение общ. собрания).



# Видеонаблюдение



БЫЛО



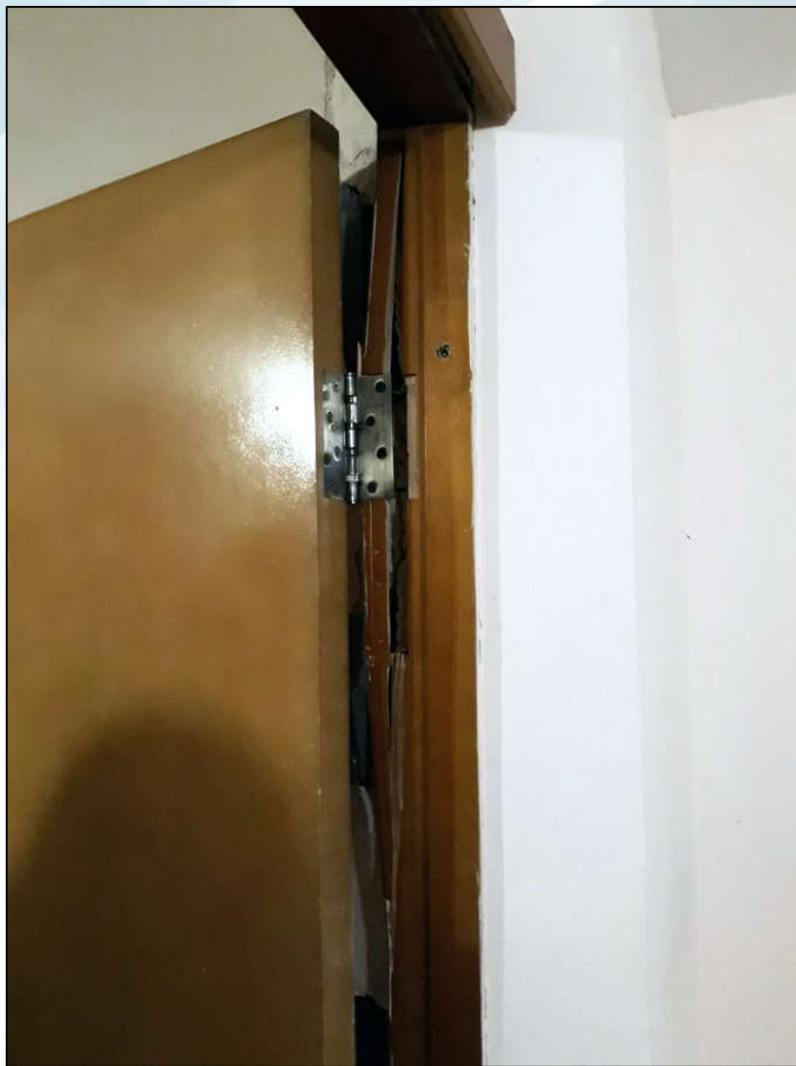
СТАЛО

- Старая и новая видеокамера во 2-м подъезде: картинка шире, лучше детализация, также больше кадров в секунду позволяет записывать видеорегистратор.

# Подъезды: замена дверей

- По причине износа требовался ремонт или замена деревянных входных групп во 2-м и 3-м подъездах.
- Вместо деревянных дверей в рамках выполнения мероприятий по энергосбережению установлены 2 новые алюминиевые входные группы со стеклопакетами без порогов.
- Затраты составили 57 000 руб.
- С собственников по подъездам собиралась только «символическая» сумма на ремонт (100 р. с квартиры).
- В этом году планируется косметический ремонт в подъездах.

# Подъезды: 3 подъезд



**24.08.2018**



**04.10.2018**



# Подъезды: 2 подъезд



**04.10.2018**

# Подъезды: ремонт окон

- В доме установлены пластиковые окна с турецкой фурнитурой GU Corvus Plus.
- Эта фурнитура сейчас не выпускается, ей есть замена - фурнитура GU другой серии.
- У фурнитуры есть проблема: ломается запор, выпадает ручка (стоимость нового около 600 р.).
- В 3-м подъезде в разное время недобросовестные жильцы воровали фурнитуру из окон в подъезде, в надежде поставить ее вместо сломавшейся в квартире (таким образом сломано 3 окна).
- Это бессмысленно: фурнитура окон в подъезде и в квартирах разная, они несовместимы.

# Подъезды: ремонт окон

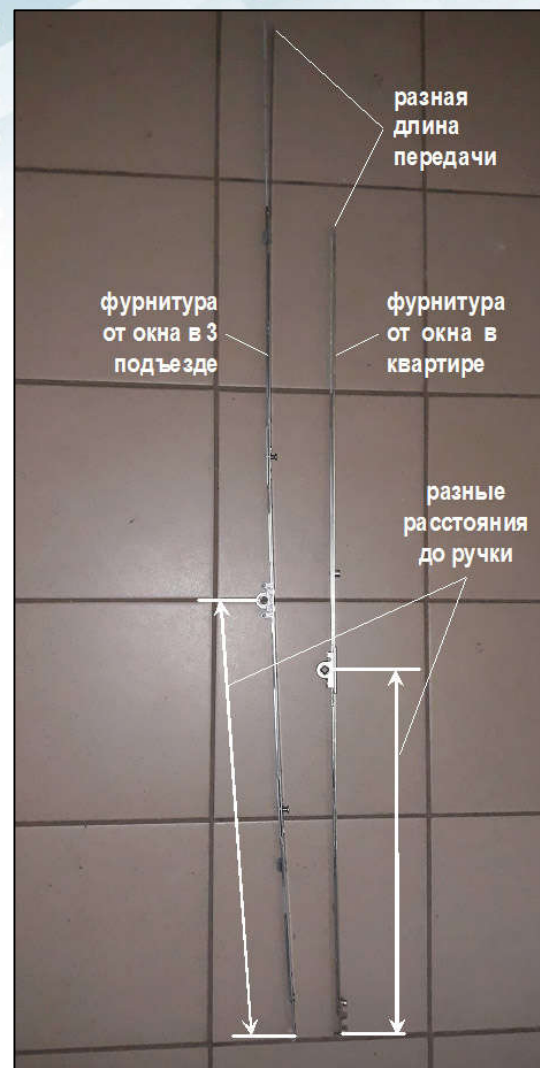


Фото: 3-й подъезд, между 8 и 9 этажами (04.10.2018)



# Автостоянка

- ТСЖ введены в эксплуатацию пожарные гидранты (установлены пломбы «Водоканала»), перемотаны пожарные рукава, проверена арматура.
- 29.08.2018 в 20:00 ч. состоялось собрание собственников автостоянки, принято решение по ремонту автоматических ворот, однако кворума при голосовании по другим вопросам (пожарная безопасность, оплата отопления и т.д.), вынесенным в розданные бюллетени, не оказалось (проголосовало менее половины собственников).
- Рано или поздно наплевательское отношение собственников автостоянки приведет к невозможности пользоваться данным имуществом.

# Ремонт фасада

- К 120-летию Томского узла железнодорожных путей администрация города попросила привести в порядок фасад здания со стороны ул. МПС (стена автостоянки): произведен ремонт около 85 кв. м. фасада и входа в автостоянку, загрунтована лестница.
- Произведена покраска стен у съезда в подземную автостоянку с внутренней и внешней сторон (около 230 м<sup>2</sup>). Приобретен краскопульт.
- С целью защиты кирпичной кладки от воздействия атмосферных осадков, а также для обеспечения сохранности внешней отделки спуска в автостоянку по всей длине стены изготовлена и установлена козырьковая защита.



# Ремонт фасада



**14.06.2018**





- Ремонт и установка отлива на стене у спуска в автостоянку





- Удаление надписей и покраска стен у съезда в подземную автостоянку



- В 2019 уже пришлось закрашивать новые надписи и удалять объявления



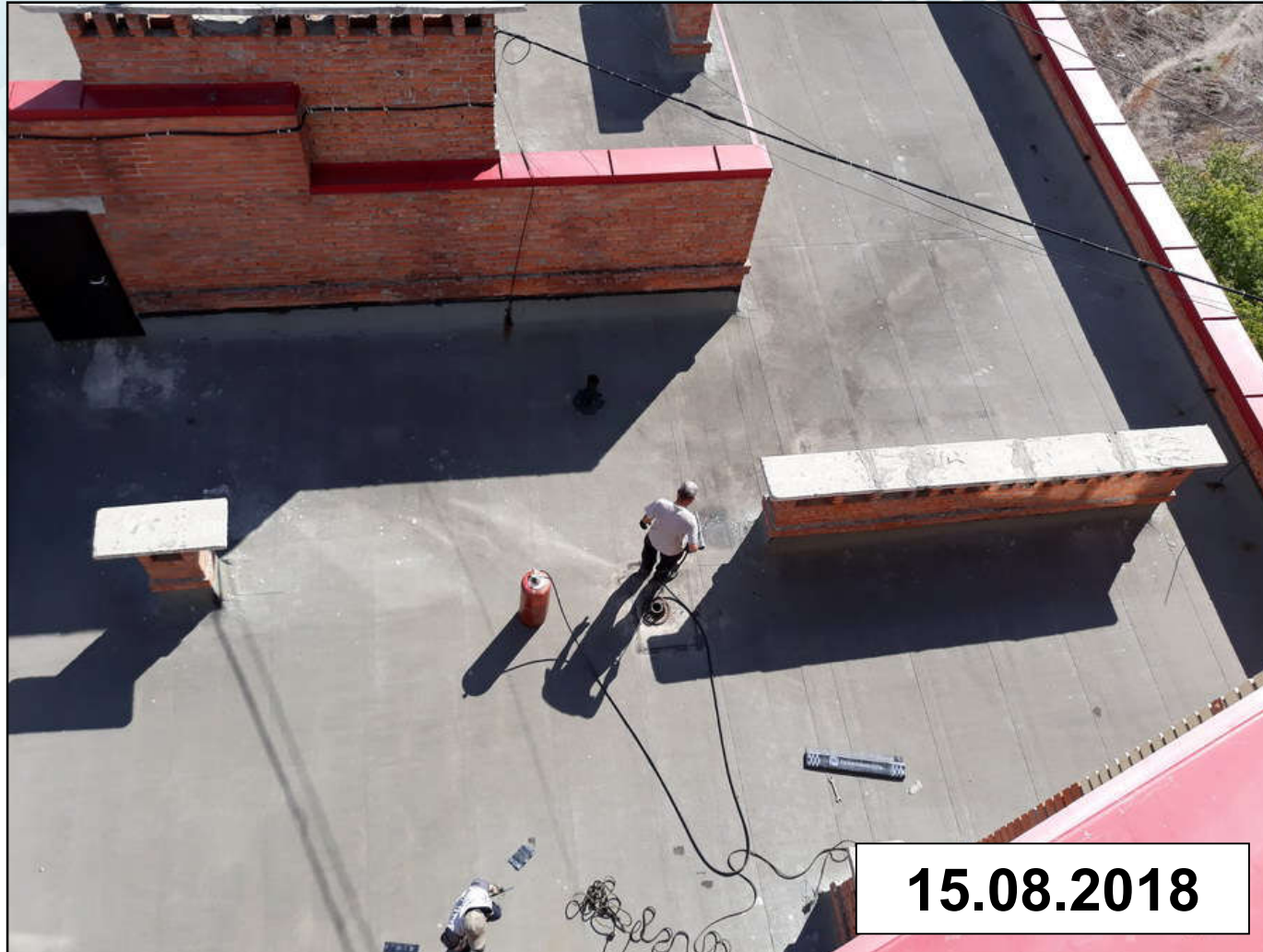
# Кровля: жилой дом



- Текущий ремонт кровли: 3-й подъезд
- Проблемы: замерзание водостоков весной



# Кровля: жилой дом



- Текущий ремонт кровли: 1-й подъезд, установка заплаток, ремонт водоприемной воронки

# Кровля: автостоянка



- Текущий ремонт кровли автостоянки в местах примыкания.
- Проблемы: дети отрывают кровельный материал.



# Кровля и ремонты

- Затраты на ремонт фасада, окраску въезда в автостоянку и лестницы на крышу автостоянки (работы и материалы): 59 350 руб.
- Затраты на ремонт мягкой кровли и установку отлива у входа в автостоянку (работы и материалы) составили: 32 340 руб.



# Кровля: фановые трубы



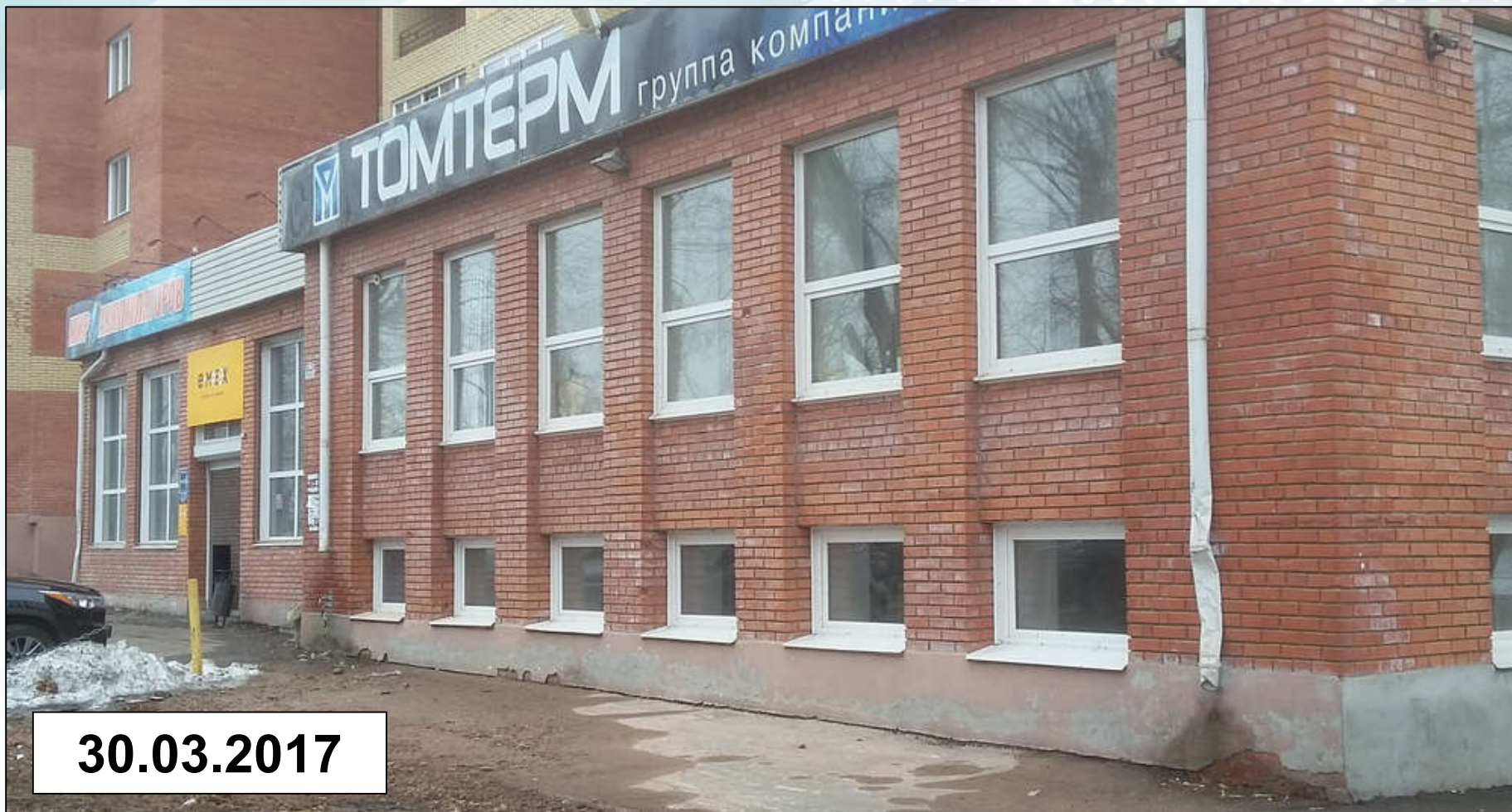
- Проблема: замерзание фановых труб 4-х стояков канализации в сильные морозы – запах в квартире.
- Установлена тепловая изоляция, остался 1 «проблемный» стояк.

# Кровля: водостоки

- Водостоки – это общедомовое имущество и должно ремонтироваться за счет всех собственников.
- В 2018 году было написано обращение в полицию по поводу порчи водостока подростками.
- Подросток получил штраф за то, что был пьяный, а «водосток» он якобы сломал «случайно».
- Водосток не восстановлен. Придется обращаться в суд для возмещения ущерба.
- Видео «случайной» порчи имеется на сайте ТСЖ:
- <https://www.youtube.com/watch?v=vtpPnZTW2po>
- <https://www.youtube.com/watch?v=GYP3JLYYu4>



# Кровля: водостоки



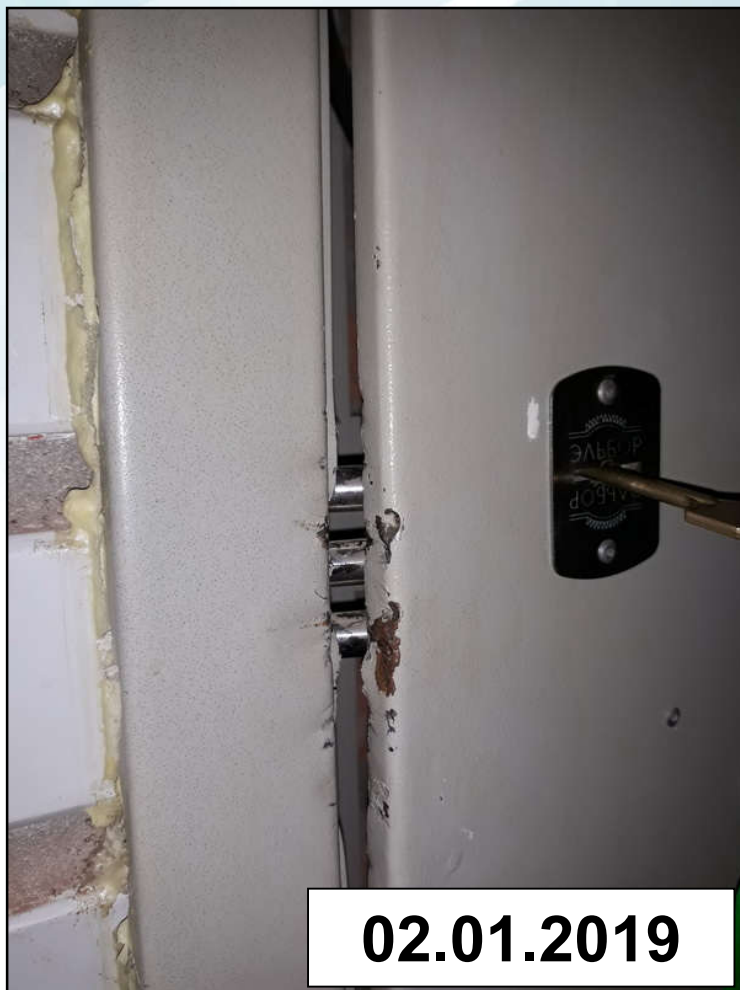
30.03.2017



# Интернет и кабельное ТВ

- 4 оператора связи (ТТК, НТС, ТОМТЕЛ, Ростелеком).
- Если Вы планируете подключиться к «ТТК» или «Ростелекому», необходимо взять **ключ от шкафа в подъезде** в ТСЖ.
- Представители «Ростелекома» дважды ломали шкафы в подъездах: проводится работа с оператором по недопущению такого отношения к имуществу собственников.
- Операторы расклеивают листовки в подъездах на общем имуществе: проведена разъяснительная работа по недопущению расклейки.

# Интернет и кабельное ТВ



- Порча этажных щитов оператором связи.



# Интернет и кабельное ТВ

- Разводка по этажам ведется сотрудниками операторов как попало, жильцы не следят за их работой.
- Жильцы регулярно меняют операторов связи, при смене оператора старые линии не убираются, кабель-каналы заполнены неиспользующимися кабелями, это затрудняет обслуживание общедомовых сетей.
- Жильцами или их «гостями» была оторвана дверца слаботочного щита в 3-м подъезде на 6-м этаже (остановка лифта 7). В этом году он восстановлен, затраты на ремонт будут выставлены в квитанции.

# Голосование на общем собрании

- В связи с изменениями в законодательстве требуется наличие бюллетеней (и в очной, и в заочной форме) и соблюдение целого ряда требований.
- На прошлом собрании по важным («денежным») вопросам решение не принято.
- Наплевательское отношение к необходимости заполнить бюллетень общего собрания приведет к необходимости платить.

# Реестр собственников

- ТСЖ обязано вести реестр собственников.
- Не все собственники своевременно предоставляют информацию о собственности в ТСЖ, тем самым создают проблемы себе и другим.
- Запрос сведений о собственности в Росреестре платный и занимает время.
- Необходимо компенсировать затраты (минимум 100 руб.) на запрос сведений по «неизвестным» квартирам и нежилым помещениям (*вопрос в повестке дня собрания для голосования*).



## Вопросы, вынесенные на голосование: *процедурные вопросы*

- Избрание секретаря собрания: бухгалтера ТСЖ Смагину Н.Д.
- В счетную комиссию избрать: Борисову В.И., Журкова М.Ю.
- Местом хранения протокола собрания определить помещение ТСЖ «Стародеповское»

# Вопросы, вынесенные на голосование: *Правление ТСЖ*

- Чуков С.Н.,
- Борисова В.И.,
- Загидуллина Г.В.,
- Журкова В.И.,
- Крупеня М.Н.

# Вопросы, вынесенные на голосование: *Состав общего имущества*

- Состав общего имущества оставить прежним  
(как в 2019 г.)



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

- Пункты сметы доходов и расходов ТСЖ оставить прежними.
- В связи с ростом тарифов на обслуживание лицевого счета Сбербанком, прочих услуг, включенных в смету, утвердить новый тариф на содержание: 13,33 руб./кв.м. (для жилых помещений)
- 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;
- 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;
- Юридические услуги.

## Прочие расходы ТСЖ в 2018 (на деньги от аренды, т.е. нет в тарифе)

- Налоговые отчисления за 2018 г. (всего 322 349.89 руб.)
  - отчисления от з/пл.: 268 843.89 руб.
  - минимальный: 53 506.0 руб.

Доплата за охрану: 20 436.0 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 100 тыс.).



# 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.
- Новый тариф составит: 10.65 руб./кв.м.

## Вопросы, вынесенные на голосование: *Порча общедомового имущества*

- Делегировать Правлению ТСЖ «Стародеповское» полномочия от имени собственников помещений жилого комплекса по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1 обращаться в суд с исками о возмещении ущерба, причиненного общедомовому имуществу жилого комплекса, к лицам, причинившим указанный ущерб, и совершать все с этим связанные действия.