

Товарищество собственников жилья «Стародеповское»

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

г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1
23.08.2023

По вопросам повестки несостоявшегося очного собрания в 2022 году

- Избрать председателем собрания председателя правления ТСЖ «Стародеповское» Журкова М.Ю., секретарем собрания члена правления ТСЖ В.И. Борисову, в счетную комиссию включить Н.Д. Смагину (собственник) и В.И. Борисову (собственник, член правления ТСЖ). Местом хранения протокола собрания определить помещение ТСЖ «Стародеповское».
- Утвердить состав общего имущества в целях содержания общего имущества.

По вопросам повестки несостоявшегося очного собрания в 2022 году

- Утвердить тариф ТСЖ на содержание общего имущества с 01.01.2023 (оставить прежним: 13.73 руб./кв.м. – квартиры, 11.60 руб./кв.м. – нежилые помещения) согласно смете доходов и расходов ТСЖ на 2023 г.
- Утвердить устав ТСЖ «Стародеповское» в новой редакции.
- Поручить ТСЖ «Стародеповское» от имени собственников осуществлять взыскание убытков, причиненных собственникам вследствие повреждения общедомового имущества.

По вопросам повестки несостоявшегося очного собрания в 2022 году

- Делегировать правлению ТСЖ право от имени собственников направлять заявки в теплоснабжающую организацию о подключении отопления ранее официального начала отопительного сезона в г. Томске и заявки об отключении отопления позже официального окончания отопительного сезона в г. Томске.
- Расчет водоснабжения и водоотведения на содержание общего имущества с 01.08.2023 осуществлять ежемесячно по фактическому потреблению.

По вопросам повестки несостоявшегося очного собрания в 2022 году

- В связи с необходимостью надлежащего обслуживания общедомового имущества обустроить помещение для набора воды уборщицей или клининговой компанией, для этого отгородить часть лифтовых холлов: в 1-м подъезде на 1-м этаже слева от лифта и в 3-м подъезде на техэтаже справа от лифта, куда провести водопровод и канализацию. Указанные работы провести с соблюдением норм пожарной безопасности и за счет средств, получаемых от аренды общедомового имущества.

По вопросам повестки несостоявшегося очного собрания в 2022 году

- В случае выбрасывания окурков, мусора и т.п. из оконных и других проемов помещений, из окон подъездов на кровлю, придомовую территорию, а также в подъездах и других местах общего пользования ТСЖ производить начисление сбора на уборку собственникам помещений, из которого, или жильцами которых, включая гостей, был выброшен мусор из расчета 500 руб. за каждый случай выбрасывания мусора.

По вопросам повестки несостоявшегося очного собрания в 2022 году

- 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.
- Отказаться от обслуживания и владения: 2 н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм $L = 2 \times 31,4$ м от ТП 611-81 до ВРУ-1,2 жилого комплекса; 2 н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм $L = 2 \times 48,5$ м от ТП 611-81 до ВРУ-3,4 жилого комплекса; 2 н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм $L = 2 \times 88,5$ м от ТП 611-81 до ВРУ-5 жилого комплекса по акту разграничения от 06.11.2009 г.

Тариф на содержание общедомового имущества

- Заработная плата обслуживающего персонала (председатель, сантехник, дворник, бухгалтер, электрик);
- Услуги паспортного стола;
- Техническое обслуживание и 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, подключение к ОФД;
- Юридические услуги.

Прочие расходы ТСЖ в 2022 (в основном на деньги от аренды, т.е. не заложено в тарифе)

- Налоговые отчисления за 2022 г. (всего 380 715 руб.)
 - отчисления от з/пл.: 218 564 руб.
 - минимальный УСН: 62 503 руб.
 - НДФЛ: 99 648 руб.
- Доплата за охрану: 20 436 руб.
- Услуги Сбербанка (в тарифе заложены не все расходы).
- ОДН по воде.
- Техобслуживание: электротовары, хозтовары, инструменты.
- Ремонты и благоустройство.
- Мероприятия по энергосбережению.
- Своевременная оплата коммунальных услуг (долги собственников).

Тариф для нежилых помещений (офисы и автостоянка)

- Нет в тарифе эксплуатации лифта;
- Нет в тарифе услуг паспортного стола;
- Нет в тарифе з/пл. технички;
- Нет в тарифе з/пл. электрика на подъезды.

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 прошлых собраниях по важным («денежным») вопросам решение не принято.
- Наплевательское отношение к необходимости заполнить бюллетень общего собрания приведет к необходимости платить.

Оплата ЖКУ

- Стала возможна оплата ЖКУ онлайн без комиссии перечислением на счет ТСЖ через некоторые банки (ВТБ, Тинькофф и др.)
- Сбербанк (кассир, терминал, СБ-онлайн): *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%, не менее 39 р.*



Долги за ЖКУ

- ТСЖ работает с должниками, текущая задолженность (по долгам более 10 тыс.) составляет: 147 759,46 руб.
- Должникам выписаны предупреждения о необходимости погашения задолженности. Не платящие после предупреждения извещены об отключении, в ближайшие дни все должники будут отключены от электроснабжения.
- Повторное подключение платное (решение общего собрания).

Теплоснабжение: отопительный сезон 2022/2023

- Затраты на подготовку к отопительному сезону 2022/2023 составили 27 066,19 руб.: приобретены трубы и трубопроводная арматура, устранены протечки, поверены и куплены манометры и др.
- Персонал прошел обучение и аттестован в Ростехнадзоре (2500 руб.)
- Затраты возмещены из средств на аварийное обслуживание и из средств от аренды.
- Задержка по подключению тепла была опять из-за РЖД, на чьем балансе находится тепловая сеть.
- Входные параметры теплоносителя в целом были удовлетворительные.

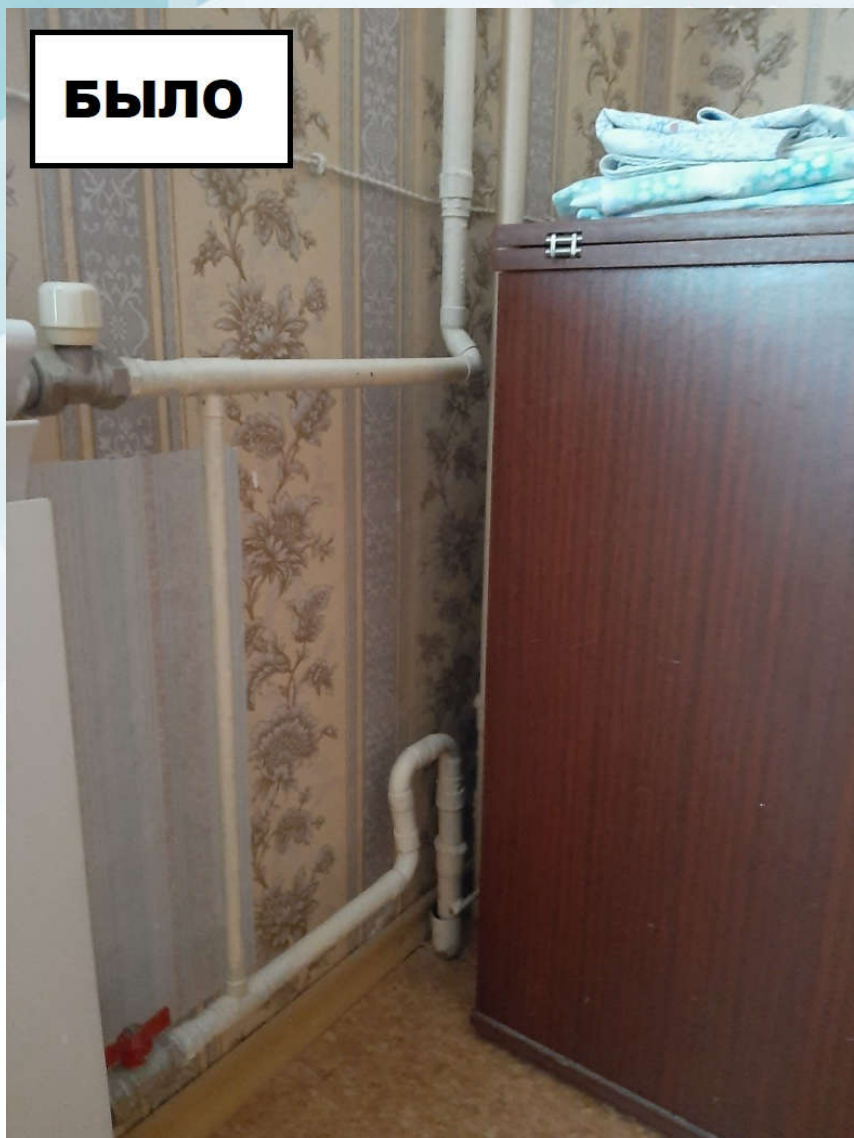
Текущий ремонт системы отопления



- Заменен участок трубы Ду50 длиной 4.5 м на розливе системы отопления третьего подъезда, в котором в прошлом отопительном сезоне образовались свищи.



БЫЛО



СТАЛО



- Проведена работа с собственниками, в квартирах которых кустарным способом изменены стояки и подводки к отопительным приборам, что приводило к проблемам с отоплением по данным стоякам и влияло на работу системы отопления в целом. Но есть еще «проблемные» квартиры.

Теплоснабжение: модернизация теплового узла

- Система теплоснабжения нашего дома изначально оборудована автоматикой погодного регулирования отопления и температуры ГВС фирмы "Danfoss" (Дания), что позволяет достигать существенной экономии тепловой энергии в т.н. "переходный период", однако у этой автоматики также имелся и ряд недостатков и даже недоделок, что иногда мешало обеспечить надлежащее теплоснабжение здания.
- В частности, наблюдались проблемы при определенных температурах («холодно» при $\sim 0^{\circ}\text{C}$ и «жара» при -25°C и наоборот).
- На вентиляции в автостоянке был установлен водяной калорифер без блока автоматики, что не позволяло регулировать отопление автостоянки, и приводило к «перетопам» по обратной сетевой воде.

Теплоснабжение: модернизация теплового узла



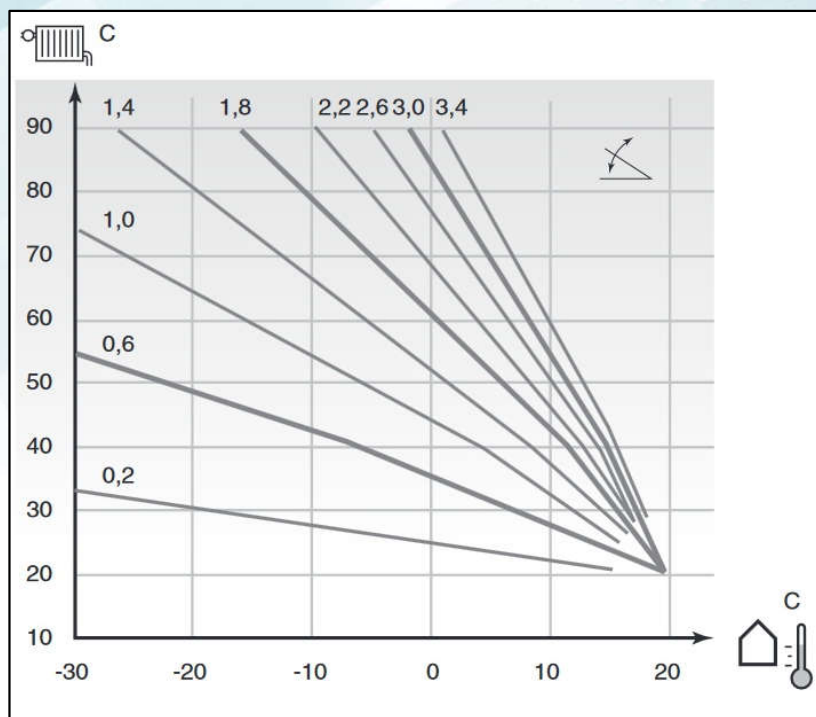
В тепловом узле



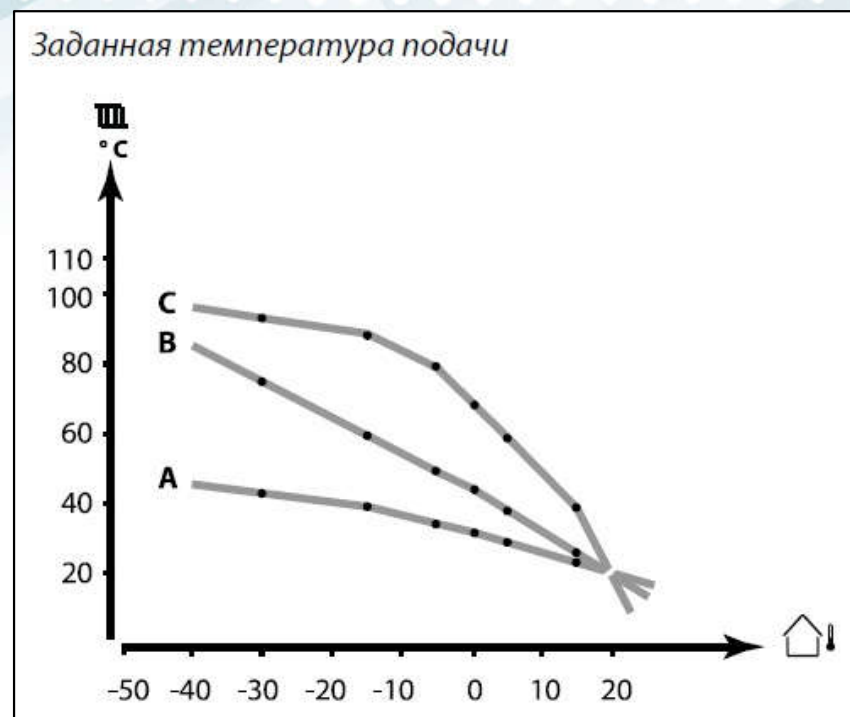
В помещении ТСЖ

- В конце 2021 года электронное управление теплового узла было обновлено, и теперь теплоснабжение в жилом комплексе регулируется при помощи самого современного контроллера Danfoss ECL Comfort 310.

Теплоснабжение: модернизация теплового узла



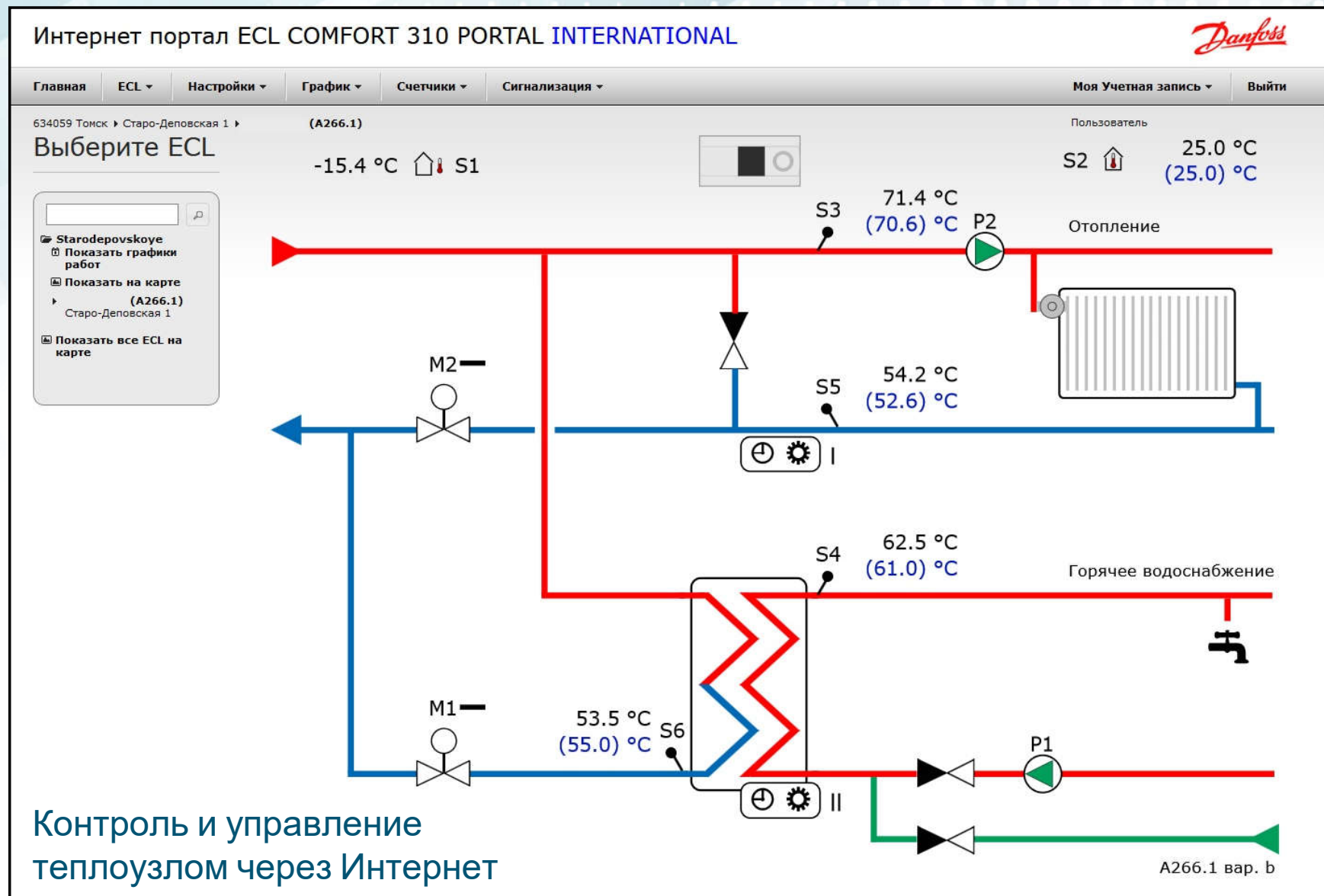
Старый регулятор



Новый регулятор

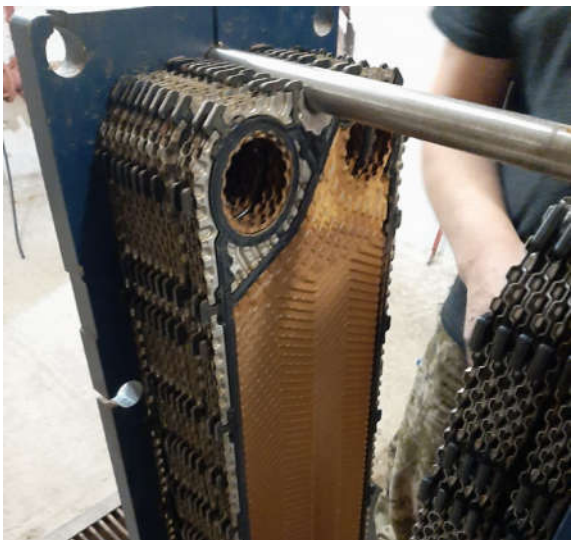
- Возможность точной настройки температурного графика теплоснабжения под теплотехнические характеристики здания.
- Удаленная диспетчеризация, в т.ч. из помещения ТСЖ и через Интернет.
- Мониторинг параметров разных систем теплопотребления.

Теплоснабжение: модернизация теплового узла



Теплоснабжение: ГВС

- Проект системы ГВС разработан в 2008 г. на температуру воды $+50^{\circ}\text{C}$.
- Действующие с 2011 г. требования к ГВС: температура $+60^{\circ}\text{C}$.



Теплообменник в теплоузле

Теплоснабжение: собственники

- Качество теплоснабжения в доме в первую очередь зависит от самих собственников.
- Не допускается самовольное вмешательство в систему отопления, как то смена батарей отопления и изменение схемы их включения, замена стояков отопления и подводок к отопительным приборам на медные или пластиковые, заужение стояков ГВС полотенцесушителями и прочие абсолютно безграмотные поделки "моих знакомых хороших сантехников".
- Система теплоснабжения должна соответствовать проектным решениям, только тогда она обеспечит безопасное, стабильное и качественное теплоснабжение при существенной экономии затрат.
- Если «холодно», то надо обращаться в ТСЖ.



Заужение стояка
ГВС

Теплоснабжение: автоматизация вентиляции автостоянки



- В 2022 году старое электронное управление из теплового узла (Danfoss ECL Comfort 300) было смонтировано на водяной калорифер автостоянки.
- Приобретена карта управления вентиляцией Danfoss C14, автоматическая и клиновая задвижки, датчики температуры, термостат и др.
- Спустя более 10 лет после постройки наконец заработала должным образом приточная вентиляция.

Электроснабжение

- Во всех подъездах на освещении установлены датчики движения и акустические выключатели.
- В 2020 г. отремонтировано 14 датчиков движения и регулярно ремонтируются/меняются акустические.
- Во 2-м подъезде с 2020 г. освещение холлов только светодиодными лампами, планируется замена ламп в других подъездах (по мере выхода из строя имеющихся датчиков для ламп накаливания).
- С 2020 г. вся придомовая территория освещается только светодиодными светильниками.
- В 2021 г. отремонтированы все замки на этажных электрощитах.
- В 2021 году отремонтированы кабель-каналы в подъездах.

Электроснабжение: проблемы

- При открывании сподручными средствами жильцы и сотрудники провайдеров ломают замки на электросчетках (в ТСЖ имеются ключи).
- Жильцы, «отделочники» и сотрудники провайдеров связи лезут в щитки, дергают провода, меняют схему включения.
- Из щитков убирают УЗО, т.к. «стиральная машина в другой розетке работает нормально».
- Жильцы сами меняют лампы в подъезде: выходят из строя автоматические датчики.
- Наркоманы в поисках «закладок» портят кабель-каналы и прочее имущество.
- Продолжают выходить из строя электросчетчики СИЭ-1.

Электроснабжение: проблемы



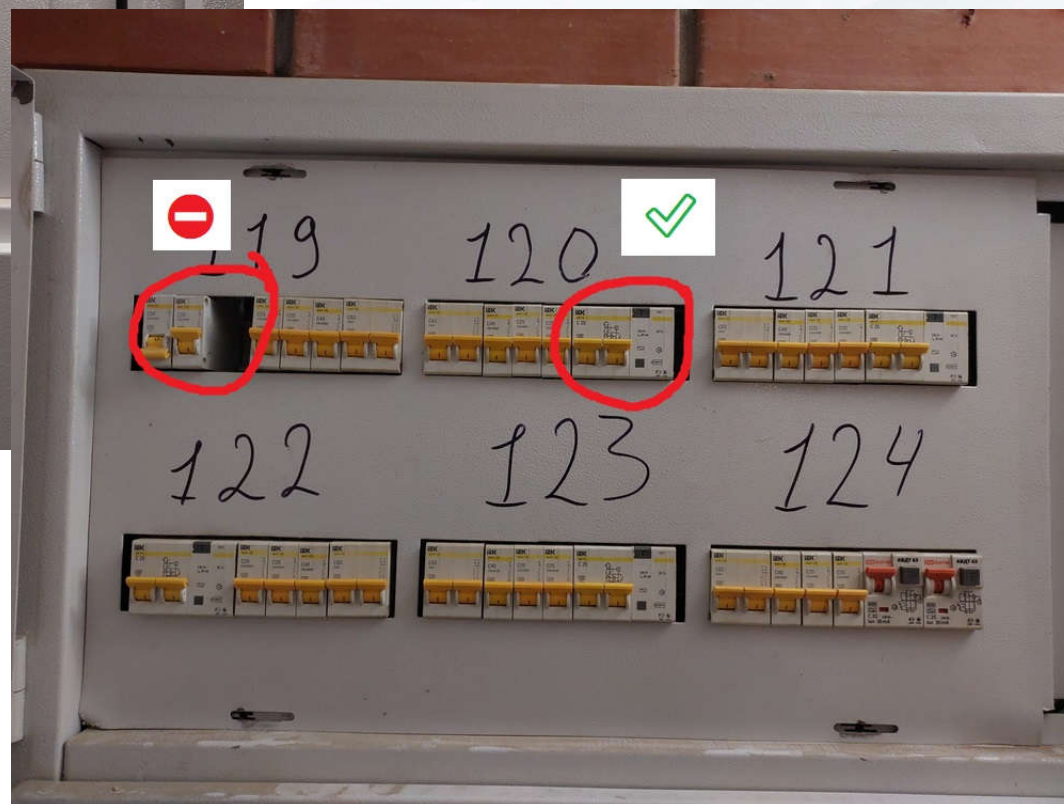
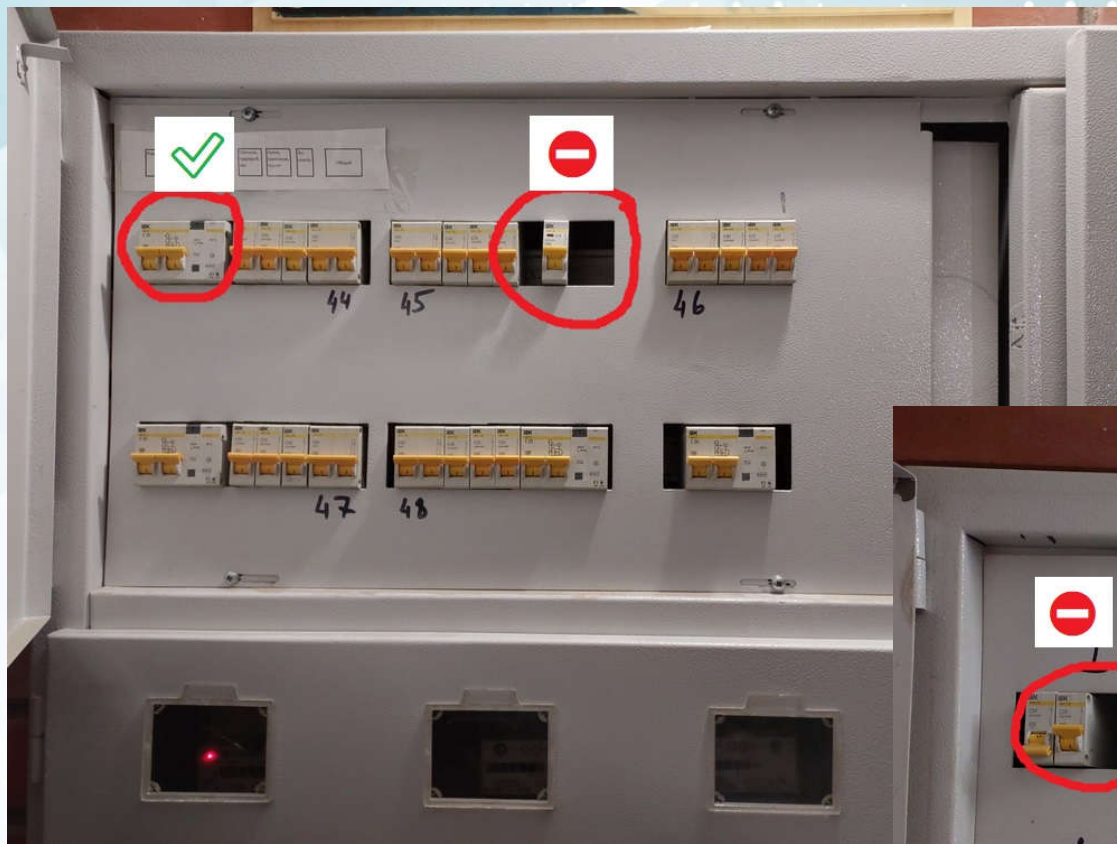
Сломанные замки



Ключ

Электроснабжение: проблемы

Замена автоматического выключателя с УЗО на простой автоматический выключатель из-за неисправной стиральной машины



Электроснабжение: проблемы

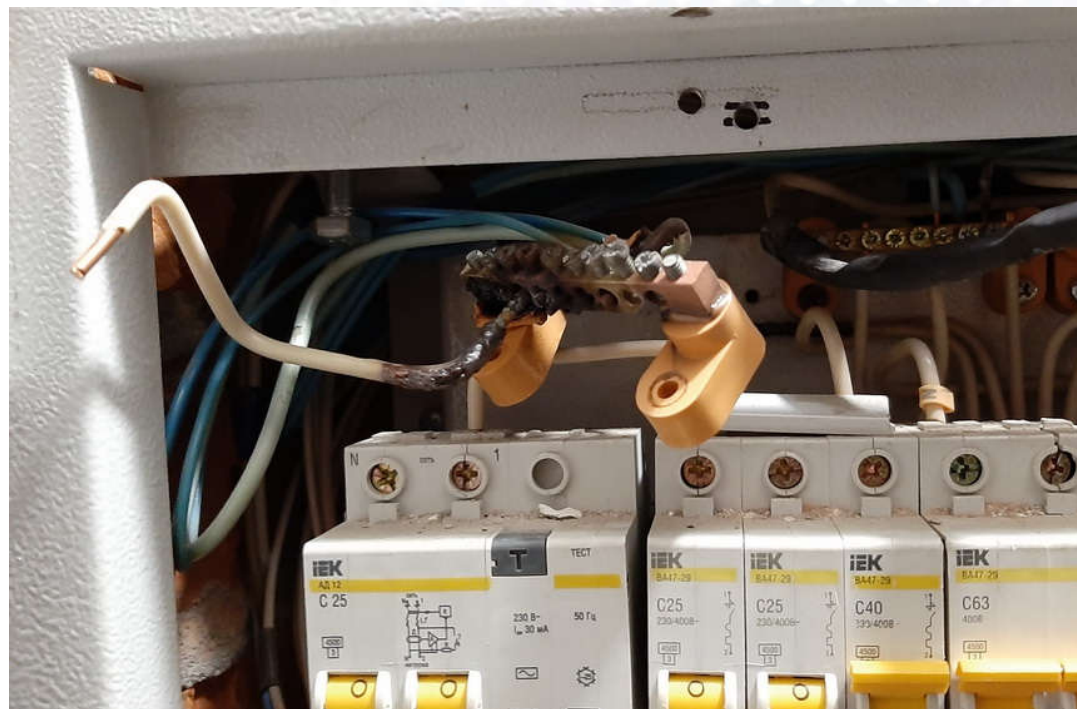


Прогоревший ТЭН стиральной машины: надо ремонтировать свою стиральную машину, а не лезть в щиток на этаже.

Электроснабжение: проблемы



- 2 аварии с электроснабжением квартир во втором подъезде с необходимостью полного отключения (осень-зима 2021)
- Причины: большая нагрузка и вмешательство посторонних (жильцы, провайдеры услуг связи).



Электроснабжение: проблемы



Испорченные кабель-каналы в 1-м подъезде наркоманом



Испорченные кабель-каналы в 3-м подъезде жильцами и «гостями»

Водоснабжение: проблемы

- Выходит из строя гибкая подводка к сантехническим приборам от застройщика: несколько случаев затопления.
- Не все вовремя поверяют счетчики – следить за сроком поверки обязан собственник, а не ТСЖ.
- Не все передают вовремя показания ИПУ.
- Необходимо решение собрания по начислению ОДН (ежемесячно, как по электроснабжению).
- Необходимо передать водовод в «безхоз», т.е. на обслуживание «Водоканалу», в случае непередачи и прорыве водовода за раскопки и ремонт будут платить все собственники.



Вышедшая из строя гибкая подводка

Канализация: проблемы

- Канализация регулярно засоряется из-за **влажных салфеток, тряпок, туалетной бумаги, жира и др. мусора.**
- Затраты в 2022 г. на промывку канализации 11 700 руб.



Канализация: проблемы



- В октябре 2022 г. произошла авария из-за того, что жильцы 2-го подъезда выкинули тряпку в канализацию: затоплен подвал канализационными стоками.
- В 2019 г. – там же достали корпус освежителя для туалета.

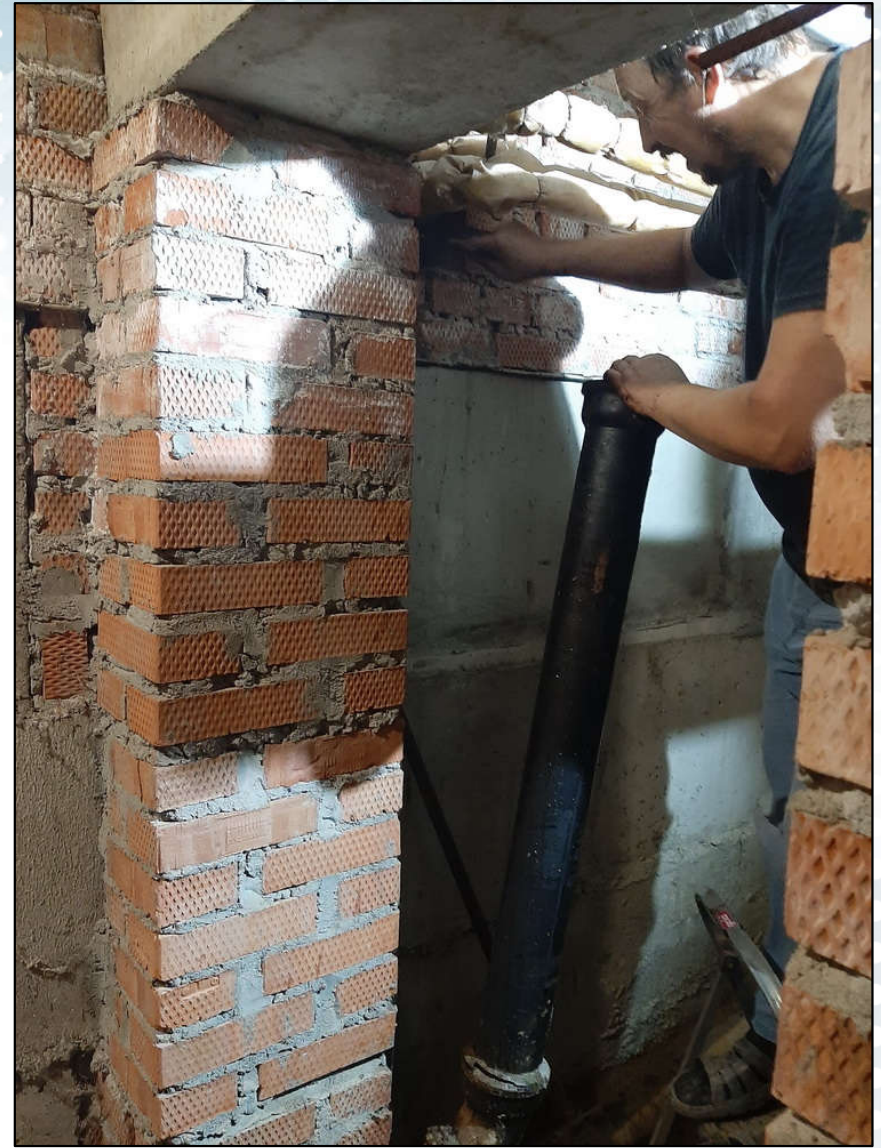


Прочистка стояка кв. №№ 33, 37, 41, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75

Канализация: проблемы



- В августе 2021 г. произошла большая авария из-за того, что жильцы 1-го подъезда выкинули арбуз в канализацию: затоплена квартира и нежилые помещения.



Прочистка стояка кв.
№№ 1, 7, 12, 17, 23А и 28

Лифты: 3-й подъезд

- В 2020 г. в 3-м подъезде в кабине лифта заменен пост приказов: предыдущий был испорчен жильцами.



Лифты: модернизация

- В 2020 и 2021 гг. модернизированы лифты 2 и 3 подъездов: установлены частотные преобразователи.
- Существенное снижение шума.
- Кабина лифта перемещается плавно, без рывков и ударов.
- Снижены пусковые токи двигателя.
- Снижаются энергозатраты.
- Повышается точность движения, надежность и безопасность лифта.
- Затраты составили 283 540,00 руб.



Лифты: модернизация

- В 2021 г. на первых этажах 2 и 3 подъездов установлены этажные табло лифтов.
- Затраты составили: 41 976 руб.



Лифты: видеонаблюдение

- В 2020 г. с целью снижения вандализма в лифтах всех подъездов установлены видеокамеры высокой четкости, которые подключены к общедомовой системе видеонаблюдения.
- Количество актов вандализма в лифтах существенно сократилось.
- Затраты на оборудование, монтаж и пуско-наладку (целевые сборы) составили 41 402,67 руб. (без учета модернизации общедомовой системы видеонаблюдения).



Видеонаблюдение

- В 2020 г. система видеонаблюдения была модернизирована: приобретен новый регистратор и АHD-камеры.
- В 2020 г. установлены камеры со стороны общежития.
- В 2021 г. приобретены новые блоки питания камер с возможностью селективной защиты.
- В 2020 и 2022 г. приобретены новые накопители: время хранения записей составляет от 1 до 3 месяцев.
- В этом году планируется замена оставшихся аналоговых камер со стороны ул. Старо-Деповской, установка 2х новых камер около входов во 2 и 3 подъезды и замена регистратора к ним на современный (уже приобретены).
- Все затраты на содержание и модернизацию системы видеонаблюдения возмещаются со средств от аренды общего имущества.
- Установлен прибор учета на видеонаблюдение: электропотребление составляет в месяц около 100 кВт*ч.

Автостоянка

- Собственники автостоянки не понимают, что они купили, и как этим пользоваться.
- Большая «коммунальная квартира», где никому ничего не надо, и каждый «тянет на себя».
- Загоняется больше машин, чем положено по проекту.
- Протечки кровли: необходим комплексный ремонт всей кровли автостоянки.
- Для сохранности после ремонта необходимо ограничение доступа на кровлю автостоянки.
- Собрание по автостоянке невозможно провести: нет кворума.
- Рано или поздно наплевательское отношение собственников автостоянки приведет к невозможности пользоваться данным имуществом.
- Автостоянка расположена в жилом доме, и должны соблюдаться все правила по пожарной безопасности.

Автостоянка: кровля



Кровля жилого дома

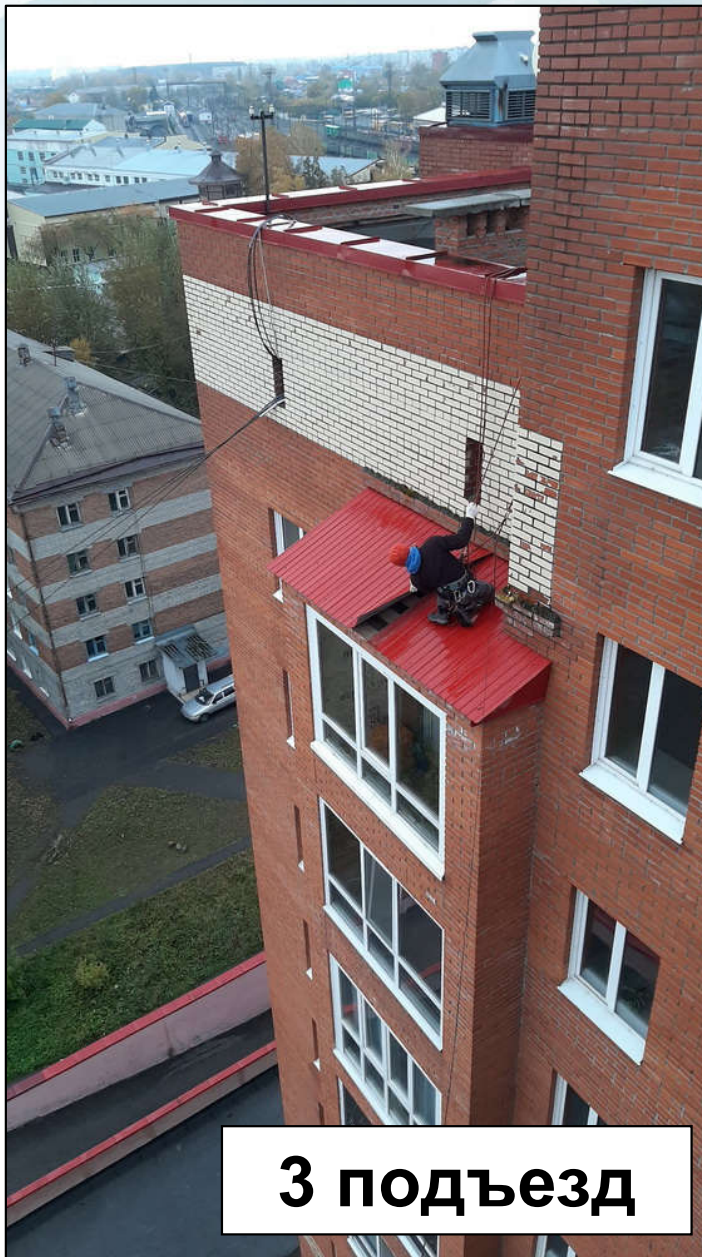
- Протечки периодически появляются как у кровли жилого дома, так и нежилых помещений.
- В 2020 и 2022 гг. приобретены и установлены новые колпаки водоприемных воронок на кровле 2 и 3 подъездов.
- По мягкой кровле нельзя гулять (актуально для 1-го подъезда).
- В 2021 и 2022 гг. ремонтировали металлическую скатную кровлю.
- Нельзя выкидывать мусор на кровлю.
- В 2023 году провели текущий ремонт мягкой кровли.
- Металлическая кровля каждый год очищается от навесов.

Кровля: мягкая кровля



Колпаки кровельных водоприемных воронок (установлены там, где их не было по вине застройщика)

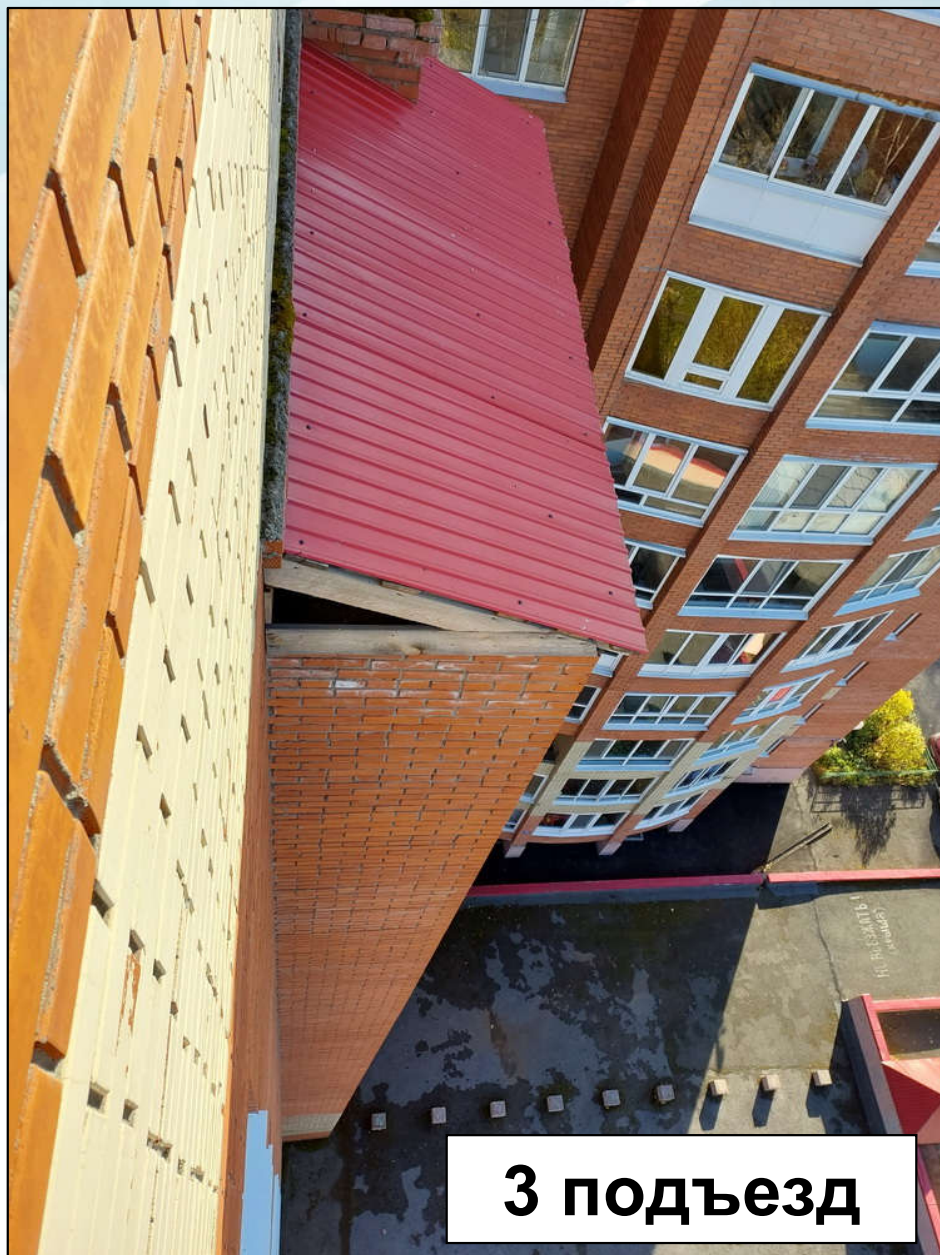
Кровля: металлическая кровля



- Ремонт скатной кровли в 2021 г.

Кровля: металлическая кровля

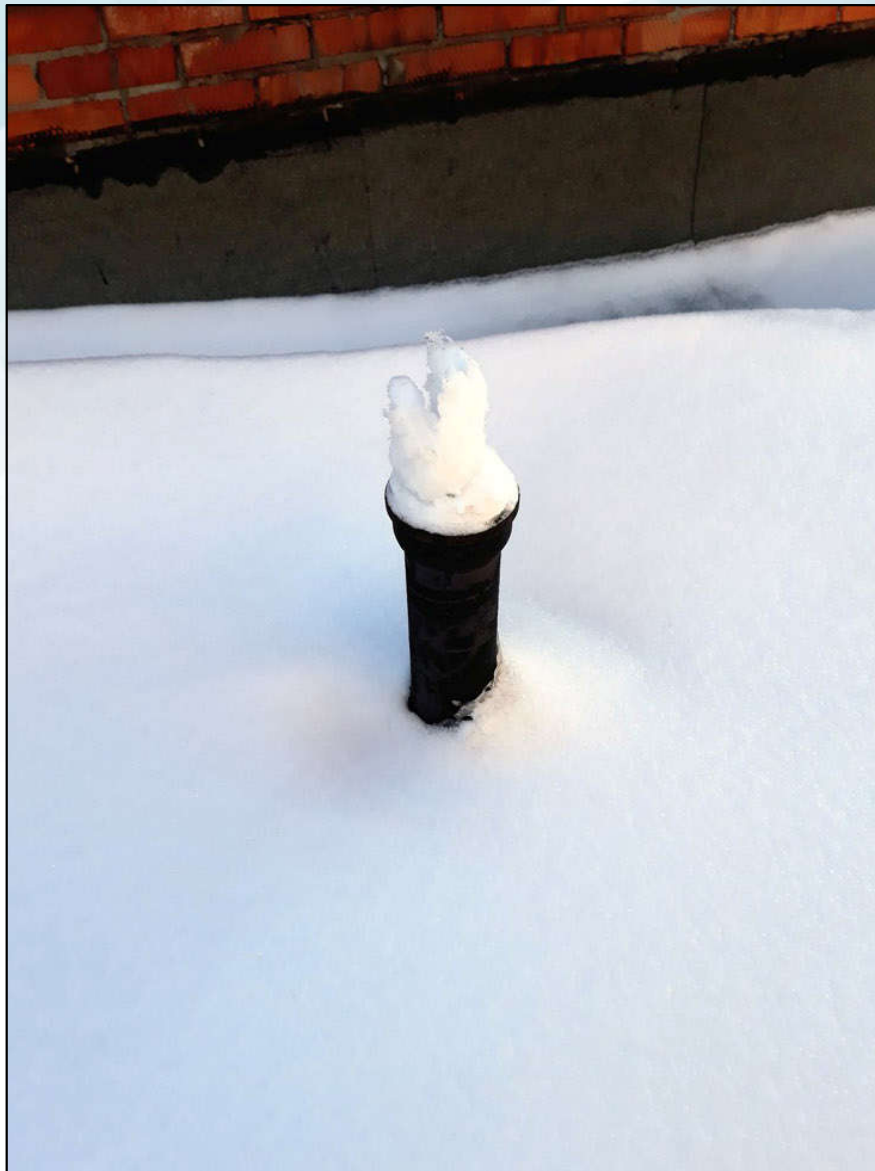
- Ремонт скатной кровли в 2022 г.



3 подъезд



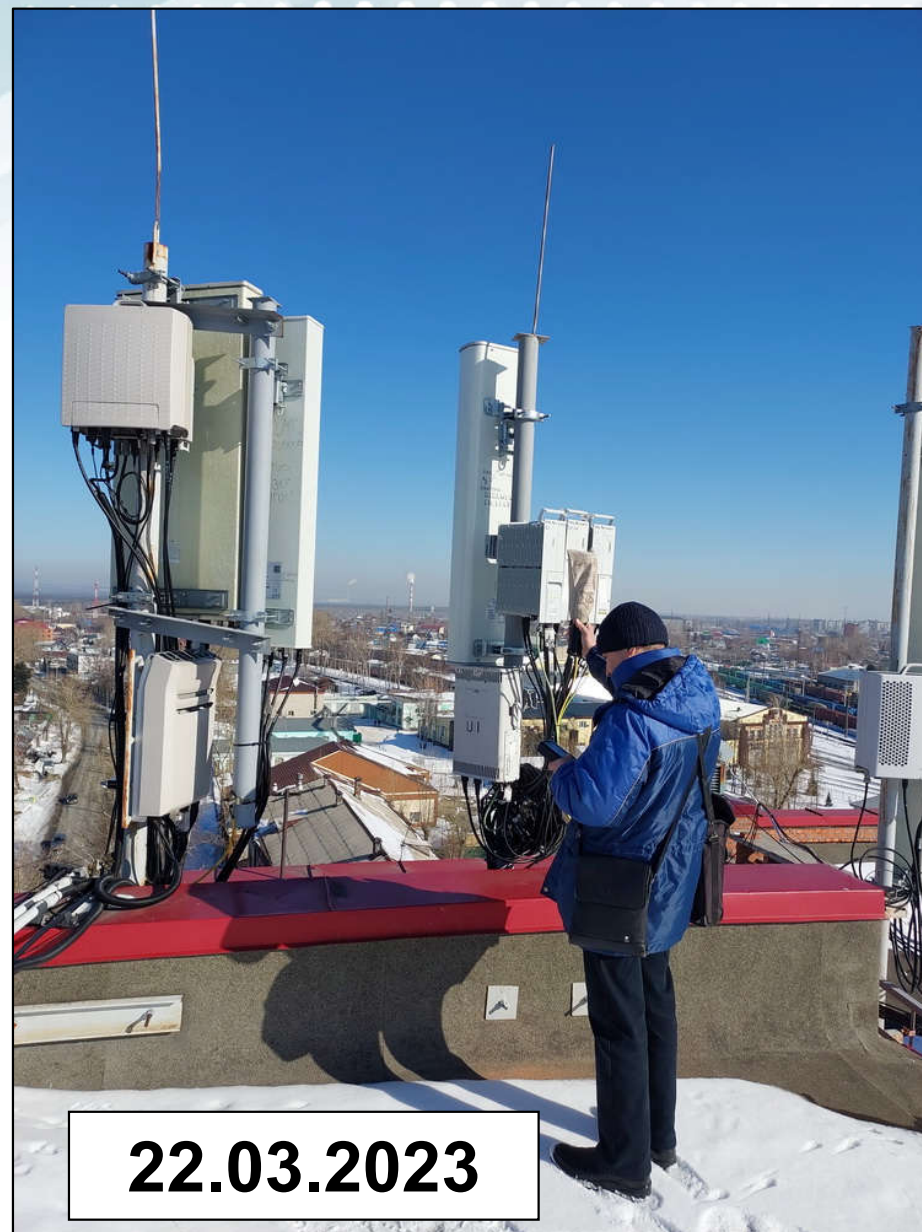
Кровля: фановые трубы



Тепловая изоляция фановых труб приходит в негодность из-за птиц

Кровля: операторы связи

- ТСЖ заключены договоры аренды общего имущества (части кровли) для размещения оборудования с 3-мя операторами (МТС, Билайн, Мегафон).
- Сумма платежей составляет 18 тыс. руб. в месяц с каждого оператора.
- За счет этих средств снижен тариф на содержание общего имущества и выполняются работы по текущему ремонту и энергосбережению.
- В марте 2023 г. проведены контрольные измерения излучения от антенн: уровни ЭМП в доме и на уровне верхних этажей дома в 10 раз ниже, чем на уровне кровли у соседнего общежития и более чем в 100 раз ниже предельно допустимых уровней.



Вывоз мусора: начисления

- Расчет производится по количеству проживающих, в случае отсутствия зарегистрированных и временно проживающих - по количеству собственников.
- Если вы проживаете здесь, мусор выносите здесь, то и вывозят ваш мусор отсюда по договору с ТСЖ.
- Если вы зарегистрированы где-то в другом месте, ТСЖ может дать справку, что оплату за вывоз мусора вы производите в ТСЖ по факту проживания здесь, вам обязаны сделать перерасчет.
- Если все будут прописаны где-то в другом месте, то и мусор придется выкидывать там же, ибо контейнеров не будет.

Придомовая территория: уборка снега

- Затраты на уборку снега в 2022 г. составили 26 720 руб.
- Каждый год машины мешают уборке.



30.03.2022

Придомовая территория: уборка снега

28.01.2023



- Как обычно оставлены автомобили, трактор ждет - сумма за уборку снега растет.
- Собственники авто ждут приглашения.

Придомовая территория

- 16.04.2022 состоялся весенний субботник, всем, кто участвовал в уборке и/или в благоустройстве, не начислялся сбор на весенний субботник. В 2022 году приняло участие немного человек.
- Родители не принимают никакого участия в благоустройстве детской площадки, при этом еще и хотят хорошую детскую площадку. Кто будет ее содержать и платить за это - не ясно.
- На 1 человека из нашего дома на лавочках, установленных за наши деньги в 2019 и 2020 гг., и «детской площадке» приходится порядка 20 человек «отдыхающих» посторонних. Мусорные урны постоянно переполняются бутылками от спиртных напитков, стаканчиками от чая, купленного в кафе на привокзальной площади, обертками, упаковками от «Смаков» и прочим.
- Регулярно на придомовой территории распивают спиртные напитки и курят посторонние люди.

Придомовая территория: субботник

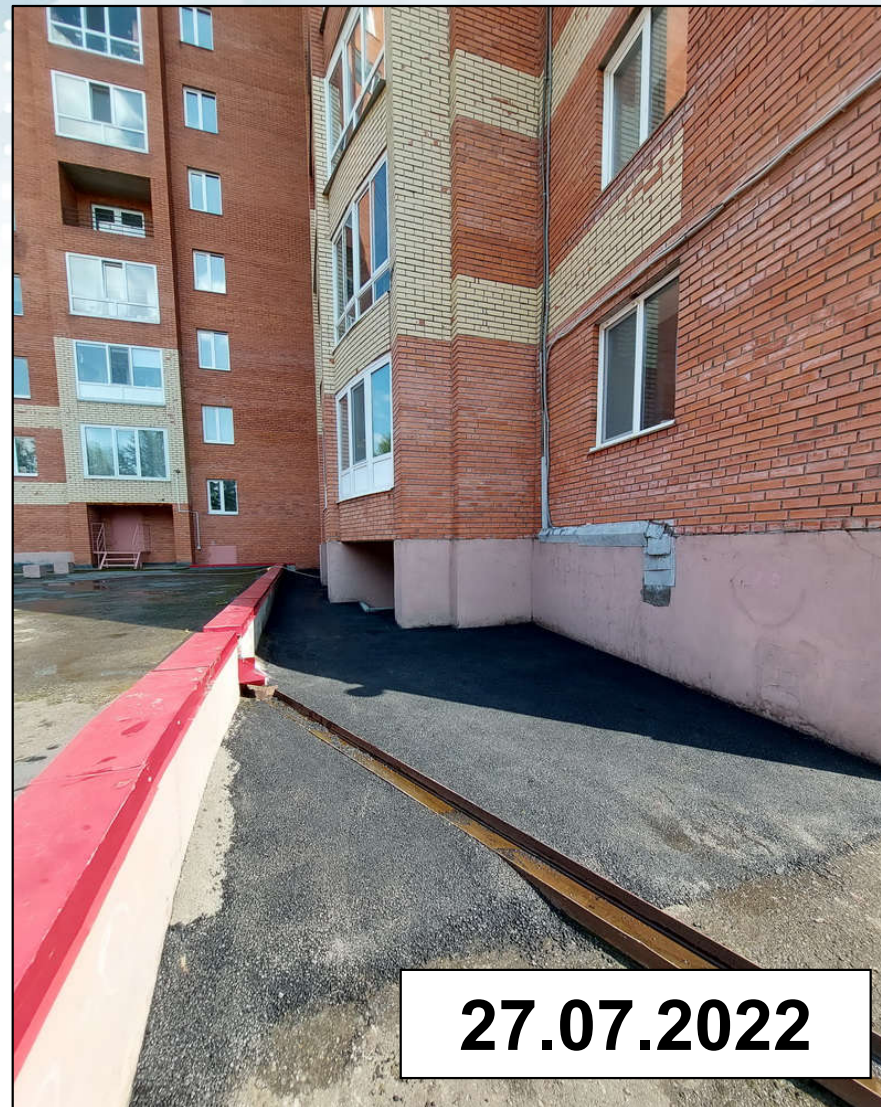


16.04.2022

Придомовая территория: отмостка



- Выполнен ремонт отмостки и асфальтового покрытия возле жилого комплекса на площади около 160 кв.м.
- Стоимость работ составила 150 тыс. руб.



Придомовая территория

- Установка лавочек в 2019 и 2020 гг.



Придомовая территория

- Многие жильцы высказываются за установку ограждения придомовой территории: требуется решение общего собрания.
- При положительном решении надо определить каким образом собирать средства на ограждение.
- Установка ограждения повлечет замену домофонного оборудования.
- В этом году планируется заменить частично сгнивший деревянный забор вокруг детской площадки на металлический, а также заменить испорченные элементы.
- Также необходима установка ограждения для ограничения доступа на кровлю автостоянки.

Домофон

- Домофон устарел: при ремонте нам ставят восстановленные блоки. Необходима замена на более современные варианты.
- В 2021 году установлена новая (сенсорная) кнопка «Выход» во 2-м подъезде, которая показала хорошую надежность.
- Приобретены аналогичные кнопки для других подъездов (будут заменены по мере выхода из строя имеющихся)



Сенсорная кнопка
«Выход» во 2-м подъезде

Уборка подъездов

- В 2022 г. техничкой были помыты от пыли и грязи первые 3 этажа (светлый кирпич) стен подъездов.
- В конце 2022 г. ТСЖ заключило договор с клининговой компанией для генеральной уборки подъездов: кое-как отмыли только 3-й подъезд (21 000 руб.).
- Сложно заключить договор с клининговой компанией, т.к. нет мест для набора воды.
- Отбор воды из системы отопления запрещен.
- Слив воды после мытья должен быть в канализацию.
- Необходима организация мест набора воды техничкой.
- Имеются жалобы, но в штате ТСЖ нет технички, работающей 24/7, которая бежит убирать по звонку, если где-то намусорили.

Окна

- 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.
- ТСЖ приобрело для жильцов некоторые элементы для ремонта окон с фурнитурой GU.
- Во 2-м подъезде в этом году попытаемся отремонтировать окно, установленное криво застройщиком (плотно не закрывалось).
- В отопительный период окна в подъездах должны быть закрыты.

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» ломали шкафы в подъездах, расклеивали листовки: необходимо расторжение договора.
- Разводка по этажам ведется сотрудниками операторов как попало, жильцы не следят за их работой.

Интернет-ресурсы ТСЖ

- Официальный сайт ТСЖ: <https://sd1.tom.ru>
- Оперативная информация по дому в телеграм-канале ТСЖ: <https://t.me/starodepovskoe>
- ТСЖ «Стародеповское» в YouTube: <https://www.youtube.com/channel/UC-O-3gTC9CpIlgCQidfm9mLw>
- ТСЖ «Стародеповское» в Instagram: <https://www.instagram.com/starodepovskoe/>

Вопросы, выносимые на голосование в конце года:

- В связи с ростом тарифов на обслуживание лицевого счета Сбербанком, прочих услуг, включенных в смету, необходимо утвердить на 2024 год новый тариф на содержание.
- Установить ограждение придомовой территории.
- Установить сбор на установку ограждения придомовой территории в мес. с помещения.

Голосование по бюллетеням

- Все жильцы на днях получат бюллетени для голосования по смете 2023 года и другим вопросам: необходимо проголосовать до 15.09.2023.
- По вопросам относительно установки ограждения и сметы ТСЖ на 2024 год бюллетени будут разложены по почтовым ящикам в конце 2023 года, после определения окончательных сумм по означенным вопросам.
- Вы можете предложить свой вопрос в повестку.

Спасибо за внимание!