

## **ОТЧЕТ**

о деятельности Правления ТСН «Февральской революции,15» за 2018 год.

«29»декабря

г.Екатеринбург

### **Основные направления деятельности ТСН в 2018г**

В отчетном периоде деятельность Правления была направлена на обеспечение решения следующих задач:

1. Комфорт проживания
2. Энергоэффективность дома
3. Безопасность
4. Финансовая устойчивость управления домом
5. Организация устранений замечаний, по Акту приемки дома от УК.

#### **1. Комфорт проживания**

По данному разделу выполнены работ по:

- Организации обратной связи между собственниками и службами обслуживающими дом (быстрое и качественное выполнение заявок и реагирование на обращения собственников и резидентов, организация постоянного контроля качества оказываемых услуг, расширение перечня услуг).
- Внедрению автономной системы дистанционной передачи данных приборов учета, что позволило освободить собственников от необходимости ежемесячно снимать и сдавать показания счетчиков , а также исключило появление ошибок и злоупотреблений в формировании учетных данных.
- Благоустройству территории ЖК, включающие: полную покраску ограждения территории, восстановление фасадов у северной калитки и на въезде в паркинг, устройство кнопок выхода с территории дома, организацию постоянной реставрации покрытий лифтовых холлов паркинга и первого этажа.
- Восстановлению контуров циркуляции носителя в системе ГВС (для летнего периода подачи ГВС), в результате которого значительно улучшено качество подаваемой горячей воды. Кроме того для улучшения качества воды и уменьшения износа насосного оборудования дома сокращен интервал замены домовых магистральных фильтров очистки ХВС и ГВС.

#### **2. Энергоэффективность дома**

В части повышения энергоэффективности дома:

- на въездах в паркинг произведена модернизация осветительного оборудования с применением энергосберегающих решений (автоматика энергосбережения системы освещения);
- произведена установка приборов учета ХВС, ГВС и электроэнергии с модулями дистанционной передачи учетных данных на базе решения АСКУ компании «Вавиот» позволила полностью восстановить учет ресурсопотребления и исключить неучтенное ресурсопотребление за счет ОДН.

В рамках снижения расходов на ОДН на эвакуационных лестницах всех этажей были заменены светильники старого типа, на энергосберегающие модели, с датчиками движения и высоким КПД по энергосбережению.

- В ноябре 2018 года, реализовано решение общего собрания собственников по заключению энергосервисного договора и начаты работы по установке новых энергосберегающих светильников и автоматики энергосбережения.
- В постоянном режиме проводятся работы по обеспечению сохранности теплового контура дома, включая регулировку дверей, доводчиков, запорных устройств.

### **3. Безопасность**

В части обеспечения безопасности дома, выполнены работы:

- По восстановлению всех контроллеров входов/выходов внутри дома;
- По ревизии системы ОПС, включая замену неработающих датчиков ОПС и штатных устройств систем пожаротушения;
- Заменены, вышедшие из строя, регистраторы системы видеонаблюдения, включая приобретение 4-х новых устройств, взамен неремонтопригодных, проведена подготовка к интеграции систем ОПС дома и паркинга, с выводением на единый пульт мониторинга и управления;
- По подготовке к модернизации системы контроля и управления доступа (СКУД) дома до современного стандарта безопасности MIFARE.

### **4. Финансовая устойчивость управления домом**

Для обеспечения финансовой устойчивости деятельности товарищества:

- Ведется постоянная работа с собственниками по снижению задолженности по ЖКУ;
- Реализованы личные кабинеты собственников, для удобства оплаты оказанных услуг;
- Отработан механизм обращения погашения задолженности, посредством судебных приказов (8 обращений в суд за взысканием задолженности за ЖКУ)
- Доработан регламент судебного взыскания задолженности за ЖКУ, по которому с 2019 года срок начала судебной процедуры взыскания задолженности сокращен с 6-ти до 3-х месяцев.
- Подготовлены организационная и техническая части автоматического механизма дистанционного ограничения предоставления ресурса (электроэнергии) при наличии просроченной задолженности.

### **5. Работы по устранению замечаний, выявленных при приемке дома от УК**

Из перечисленных в акте приемки дома замечаний (26 страниц) УК признала и согласилась устранить только часть (11 страниц), включающую в основном недорогие работы и отказалась добровольно устранять ресурсоемкие и требующие финансовых затрат на устранение, замечания.

Поэтому работы с УК велись параллельно в двух направления – по организации

устранения признанных УК замечаний и ведении переговоров по не признаваемым замечаниям.

В итоге большая часть признанных УК замечаний, с некоторым отступлением от графика, но была устранена. В части не признанных УК замечаний прогресса достичь не удалось, в связи с чем, Правлением в августе 2018года принято решение обратиться за защитой прав собственников в суд. Было организовано проведение комплексной строительной экспертизы, по итогам которой претензия была направлена УК, а после отказа в удовлетворении направлено исковое заявление в арбитражный суд Свердловской области (А60-71864/2018).

#### Некоторые вопросы эксплуатации и выявленные проблемы МКД

	Вопрос\проблема	Вариант разрешения [Что сделано\делается правлением]
1.	Значительное количество замечаний, зафиксированных при приемке дома у управлявшей домом в 2011-2017гг УО	1. По признанным УК замечанием – организация их устранения за счет УК. <i>[Большая часть признанных замечаний за период март-декабрь 2018г. Бывшей управляющей компанией за свой счет устранено, но это относительно небольшая и малозатратная для устранения часть от всех выявленных проблем, «дорогие» замечания бывшая УО не признает (считает виной застройщика).]</i> 2. По непризнанным замечаниям - переговоры и\или обращение в суд. <i>[Организовано проведение комплексной-строительной экспертизы,, подготовлено и направлено исковое заявление в арбитраж, А60-71864/2018 ]</i>
2.	Технический износ и моральное устаревание отдельных систем МКД (части ОПС, видеонаблюдение, СКУД, АЛХ, отдельные элементы системы электроснабжения дома)	1.Модернизация систем, с заменой устаревших элементов на современные, обеспечивающие соответствующий уровень безопасности и сервиса. <i>[По рекомендации специалистов правление разделило варианты решения на ДВЕ группы, те, которые возможно решить посредством модернизации и в рамках текущей эксплуатации, выделение средств на которые в компетенции ТСН и на те, решения для реализации которых требуется решение общего собрания всех собственников. Далее соответствующие предложения будут включаться в финансовый план товарищества или выноситься общее собрание всех собственников помещений в доме соответственно]</i>
3.	Установка и расчет за тепловую энергию по индивидуальным счетчикам.	1.Порядок оплаты потребления тепловой энергии находится в компетенции Правительства РФ и регламентируется ПП №354. 2. На данный момент (на дату отчета) платить за тепло по индивидуальным счетчикам могут только дома, запроектированные со 100% оснащением всех помещений счетчиками (сдавались после 2012года). <i>[После получения подтверждения от Департамента ГЖиСН Свердловской области , Правление планирует включить вопрос</i>

		<i>об оснащении 100% помещений дома счетчиками тепла (вкл. изменение проектной документации МКД) в повестку очередного ОСС. Кроме того, правлением изучается вопрос проведения части работ по этому вопросу за счет средств фонда капитального ремонта МКД (средства фонда должны быть возвращены из «общего котла» на специальный счет дома в сентябре 2019 года)]</i>
4.	Дисциплина платежей за ЖКУ отдельных собственников	<p><i>1. В 2018 году товарищество обратилось в суд и взыскало задолженность за ЖКУ с собственников, накопивших долги за более чем 6-ти месячный период (9 исковых заявлений).</i></p> <p><i>2. С учетом полученного опыта, правлением товарищества изменен регламент работы с должниками за ЖКУ, сроки процедур (на уведомления и обращение в суд) сокращены.</i></p> <p><i>3. В 2019 году планируется более активное применение процедуры ограничения электроснабжения при наличии постоянной просроченной задолженности.</i></p>

### 2018 год в цифрах

Службами товарищества обработано **2267** обращений поручений (по эл. журналу ПС).  
 Принято в работу (получено) **285** письменных обращений.  
 Подготовлено и направлено **263** письменных обращений.  
 Заменено **659** приборов учета, включая 438 счетчиков ХВС, ГВС и 221 счетчик электроэнергии, а также приборы общедомового учета потребления ресурсов.  
 По состоянию на 29.12.2018 **задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) отсутствует**, произведено авансирование работ по актам подрядных организаций за декабрь 2018г, а также авансирования в адрес РСО за тепловую энергию за январь 2019г..  
 Судебных разбирательства в течение 2018 года - **4**. Заседаний правления в 2018 году – **11**.

### Планы на 2019 год

Основные направления деятельности товарищества:

- тариф на содержание предлагается утвердить – 40руб.79копеек (-0.15руб. к 2018г).
- завершить работы по организации энергосбережению в местах общего пользования (энергосервисный договор, целевые мероприятия по энергосбережению);
- обеспечить возможность индивидуального учета потребления тепловой энергии (отплата за тепло по квартирным счетчикам). Вопрос требует одобрения 2/3 голосов всех собственников помещений в доме, и может быть решен посредством принятия решения на ОСС.

Также планируется реализовать пожелания, отраженные в результатах опроса собственников (проводился в октябре-декабре 2018г):

- модернизация СКУД дома и паркинга;
- внести в повестку ОСС вопрос об устройстве покрытия сотовых сетей в лифтах и паркинге (требуется 2/3 голосов);
- внести в повестку ОСС вопрос об устройстве беспылевого покрытия в паркинге (требуется 2/3 голосов ).

Для пожеланий, предложений и замечаний Правлению: [tsn@fr15.ru](mailto:tsn@fr15.ru) .

Отчет подготовлен Правлением ТСН «Февральской революции,15».