

Отчет правления ТСН «Скальса» за 2022 год

Вступление

2022 год сложно назвать периодом стабильности в экономике и общественной жизни государства. Новая геополитическая реальность, так или иначе, сказалась на некоторых аспектах хозяйственной деятельности Товарищества. Тем не менее, ТСН «Скальса» продолжило движение по намеченному плану развития инфраструктуры и внедрения передовых практик управления жилым фондом, что было высоко оценено, в т.ч. на федеральном уровне.

Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями

По состоянию на 01.12.2022 ТСН «Скальса» не имеет задолженности перед ресурсоснабжающими организациями (PCO) г. Севастополя.

Во взаимоотношениях с ООО «Севэнергосбыт» прорабатывается вопрос внедрения АСКУЭ (Автоматизированной системы коммерческого учета электроэнергии) для ТСН «Скальса», что позволит оптимизировать процессы, связанные со снятием показаний приборов учета, в т.ч. с целью вычисления расхода электроэнергии на СОИ (содержание общего имущества).

Модернизация системы управления насосным оборудованием

В 2022 г. силами сотрудников ТСН «Скальса» завершены работы по модернизации систем управления насосами, обеспечивающими необходимое давление в системе ХВС (холодного водоснабжения). Всего с 2020 года произведена модернизация 5 насосных агрегатов: релейные схемы управления заменены частотными преобразователями серии МСІ на 4 кВт от российского производителя INSTART. Преимущества частотного управления насосным оборудованием подробно расписаны в Отчете правления ТСН «Скальса» за 2021 год.

Также завершены начатые в 2021 году работы по дренажу вводного колодца системы ХВС, что исключило подтопление грунтовыми водами 9 и 10-го подъездов.

Модернизация элементов СКУД (системы контроля и управления доступом)

В первой половине 2022 года был выполнен плановый сброс автоматических ворот и перепрограммирование брелоков. Обновлены и оцифрованы данные по зарегистрированным автомобилям, что позволяет более эффективно осуществлять поиск владельцев того или иного автомобиля.

Заменен выработавший ресурс привод автоматических ворот №5.

На автоматических воротах №1 возникли проблемы с заменой вышедшего из строя привода, связанные с уходом представительства производителя FAAC с российского рынка и отсутствием необходимых запасных частей. В настоящее время прорабатывается возможность замены распашных ворот №1 и установки откатных ворот с приводом российского бренда DOORHAN. Работы запланированы на первую половину 2023 года.

На всех калитках по периметру комплекса были установлены доводчики, что позволило обеспечить принудительное плавное закрытие калиток и сохранить ресурс электромеханических замков.

Произведен ремонт замков почтовых ящиков подъездов 1-9. В подъезде №10 почтовые ящики заменены в рамках косметического ремонта.

В подъездах №3,4,6,7 установлены домофоны. Прорабатывается вопрос замены кодовых замков калиток по периметру комплекса на электромагнитные замки с бесконтактным доступом по брелокам от домофона.

Специальный депозит фондов капитального ремонта

В 2020 году собственники помещений Острякова 242, 242 корпус 1, 242 корпус 2 приняли решение о формировании фондов капитального ремонта для соответствующих МКД на специальных счетах в РНКБ Банк (ПАО), владельцем которых является ТСН «Скальса».

По состоянию на 01.12.2022 на специальных счетах фондов капитального ремонта аккумулированы средства в размере:

Острякова 242 – 370 845 руб.

Острякова 242 корпус 1 – 1 127 428 руб.

Острякова 242 корпус 2 – 3 698 922 руб.

Согласно нормам жилищного законодательства (статья 175.1 ЖК РФ) владелец специального счета имеет возможность разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта на специальном депозите, руководствуясь решением 2/3 собственников соответствующего МКД.

В течение 2021-2022 гг. средства фонда капитального ремонта Острякова 242 корпус 1 в размере 530000 р. размещались на специальном депозите в РНКБ Банк (ПАО) на 12 месяцев под 4,25% годовых, в результате чего фонд капитального ремонта данного МКД дополнительно получил средства в размере 22586 р.

По состоянию на декабрь 2022 ставка размещения средств на специальном депозите составляет около 6% (меняется в соответствии с изменением ключевой ставки ЦБ РФ). Решение о размещении средств фондов капитального ремонта на специальном депозите будет вынесено на Общее собрание собственников соответствующих МКД.

Реализация инициативы ТСН «Скальса» в рамках конкурса «Самый дружный двор 2022»

В 2021 году ТСН «Скальса» стало одним из победителей в конкурсе «Самый дружный двор 2022 г. Севастополя» в номинации «Самый благоустроенный двор». Результаты конкурса утверждены Постановлением Правительства г. Севастополя от 17.09.2021 №437-ПП, согласно которому на заявленный к реализации проект благоустройства территории ТСН «Скальса» Департаменту городского хозяйства г.

Севастополя будет выделено 2 000 000 рублей из бюджета г. Севастополя. В течение 2022 года разработана и согласована проектная документация по реализации данного проекта (восстановление освещения центральной аллеи комплекса и покрытия спортивной площадки у МКД Острякова 242). Фактическое исполнение работ перенесено на 2023 год.

Участие во всероссийском конкурсе «Лучший дом. Лучший двор»

В 2022 году ТСН «Скальса» приняло участие во всероссийском конкурсе «Лучший дом. Лучший двор» в номинации «Лучшая практика работа ТСЖ/ЖСК».

По итогам конкурса ТСН «Скальса» стало победителем регионального этапа данного конкурса и заняло 2 место на федеральном уровне.

В качестве награды ТСН «Скальса» получило 2 денежных сертификата на 25000 р. и 15000 р. соответственно. На эти средства приобретен сервер для программного обеспечения бухгалтерии ТСН «Скальса».

Решение проблемы с кровлей 1-4 подъездов

В 2022 году застройщиком ПЖСК «Строим Вместе» производится гарантийный ремонт кровли 1-4 подъездов МКД Острякова 242 корпус 2. Работы планируются завершить к концу 2022 года.

Косметический ремонт подъездов

В рамках программы текущего ремонта на 2022 год осуществлен косметический ремонт подъездов №4 и №10. На 2023 год запланирован косметический ремонт подъездов №5 и №6. Ремонт подъезда №6 начат досрочно в декабре 2022 года.

Расширение системы видеонаблюдения

В 2022 году возможности системы видеонаблюдения ТСН «Скальса» были существенно расширены. Аппаратная часть системы после модернизации позволяет осуществить подключение до 64 цифровых видеокамер, что полностью покрывает потребности товарищества по контролю мест общего пользования.

Прорабатывается возможность предоставления собственникам помещений в ТСН «Скальса» услуг индивидуального видеонаблюдения.

Благотворительная деятельность

Жители ТСН «Скальса» не остались в стороне от событий в нашей стране. В 2022 году для нужд пациентов военно-морского клинического госпиталя жителями были собраны и переданы сотни килограмм гуманитарной помощи.

Взаимодействие с органами власти

Жители ТСН «Скальса» занимают активную гражданскую позицию и активно занимаются общественной деятельностью. В 2022 году двое наших жителей вошли в состав общественного совета при Ленинском муниципальном округе, что позволило активно обозначать проблемы в инфраструктуре района.

На протяжении 2022 года городскими властями благоустроены проблемные участки прилегающей территории: произведен ремонт спуска к ул. Хрусталева, проезда к Острякова 244, тротуара вдоль торговых павильонов, перехода через лесополосу к остановке общественного транспорта.

Общественный контроль за данными работами осуществляли в т.ч. наши жители, принимавшие участия в общественных слушаниях, обращавшихся к исполнителям и заказчикам работ.

Инциденты и последствия

Пожар в 5-м подъезде

29 апреля 2022 произошло возгорание на лестничной площадке между 9 и 10 этажом подъезда №5 Острякова 242 корпус 2. Неустановленные лица совершили поджог личного имущества жителей, которое находилось на лестничной площадке. Пожар был ликвидирован подразделением пожарной охраны. В результате возгорания пострадало указанное личное имущество, а также внутренняя отделка 9-10 этажей 5-го подъезда. Правоохранительные органы не смогли установить личность поджигателя.

В результате данного происшествия был проведено обследование всех подъездов на предмет нахождения на лестничных площадках и маршах личных вещей жителей. Все личные вещи были убраны, в частности самокаты и велосипеды в добровольно-принудительном порядке были перемещены на велопарковку или в квартиры их владельцев. Принято решение об оборудовании всех подъездов комплекса домофонами.

Восстановление пострадавшей внутренней отделки 5-го подъезда запланировано на 2023 год в рамках планового косметического ремонта.

Затопление квартиры №30 Острякова 242 корпус 2 канализацией

16 августа 2022 года было обнаружено затопление квартиры №30 по Острякова 242 корпус 2 сточными водами из системы водоотведения 2-го подъезда. В результате внутренней отделке помещения и мебели был нанесен ущерб, который согласно нормам жилищного законодательства был возмещен ТСН «Скальса».

В дальнейшем неоднократно происходил засор канализации 2-го подъезда, что не приводило к затоплению квартир, однако свидетельствовало о неправильном использовании жителями системы водоотведения.

ТСН «Скальса» проводит профилактическую работу с жителями по правилам пользования канализацией, в подъездах на досках объявлений размещена соответствующая инфографика. Регулярно производится осмотр и химическая очистка горизонтальных участков трубопроводов системы водоотведения.

Разрушение покрытия детской площадки

В 2022 году произошло разрушение модульного покрытия детской площадки, расположенной рядом со стадионом. Данное покрытие отличается низкой ремонтпригодностью, вследствие чего частичный ремонт является нецелесообразным. Принято решение заменить поврежденное модульное покрытие на покрытие из резиновой плитки. Работы по замене покрытия включены в план текущего ремонта на 2023 год.

Разрушение отделки фасада Острякова 242 корпус 1

26 ноября 2022 года в результате неблагоприятных погодных условий произошло частичное разрушение отделки фасада Острякова 242 корпус 1. В тот же день аварийный участок был демонтирован и начаты ремонтно-восстановительные работы, которые были завершены 20 декабря 2022 года.

Планы и перспективы

Несмотря на сложные внешние обстоятельства: перенос «вправо» сроков исполнения программ с государственным финансированием («Самый дружный двор 2022»), проблемы с наличием комплектующих к оборудованию (автоматика ФААС) ТСН «Скальса» придерживается прежнего курса на модернизацию и поддержание высоких стандартов управления общим имуществом.

На 2023 год запланированы масштабные работы на придомовой территории:

1. Установка мачт освещения на центральной аллее.
2. Реконструкция спортивной площадки у Острякова 242.
3. Замена покрытия детской площадки у стадиона.
4. Установка откатных ворот №1.

Тариф на 2023 год

С учетом индексации заработной платы сотрудников ТСН «Скальса» в соответствии с нормами ТК РФ, а также плана по содержанию общего имущества на будущий год Общему собранию членов ТСН «Скальса» предложено утвердить тариф на содержание и ремонт общего имущества на 2023 год в размере **33,76 р/м²** в месяц.

Председатель правления ТСН «Скальса»

Ситницкий С.В.