

## Отчет правления ТСН «Скальса» за 2023 год

### Вступление

В 2023 году ТСН «Скальса» продолжило поступательное развитие инфраструктуры комплекса, несмотря на внешние вызовы природного, техногенного и общественно-политического характера.

### Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями

По состоянию на 01.12.2023 ТСН «Скальса» не имеет задолженности перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) г. Севастополя.

### Взаимодействие с органами государственной власти

В апреле 2023 жители ТСН «Скальса» провели сбор подписей с целью недопущения обустройства «перемычки» в районе лесополосы между Острякова 242 корпус 2 и Острякова 244 корпус 1 для организации транзитного движения автотранспорта между ул. Хрусталева и проспектом генерала Острякова. В короткое время было собрано свыше 150 подписей, которые были переданы представителям городских властей в Законодательном собрании г. Севастополя. В ходе совещания были предложены альтернативные варианты разрешения тяжелой транспортной ситуации в микрорайоне. В течение 2023 года никаких работ по указанному объекту не проводилось.

### Модернизация элементов СКУД (системы контроля и управления доступом)

В связи с выработкой ресурса приводов распашных ворот №1 и №2, а также уходом с российского рынка производителя автоматики FAAC, было принято решение о замене распашных приводов указанных ворот на откатные приводы российского производителя DOORHAN. Таким образом, все 5 автоматических ворот в ТСН «Скальса» на данный момент являются откатными, что упрощает их эксплуатацию и техническое обслуживание. Также в результате внедрения откатных приводов удалось высвободить несколько дополнительных парковочных мест для автомобилей, которые ранее находились в зоне открытия створок распашных ворот. Дополнительно была проведена модернизация системы управления автоматическими воротами №1 и №2 путем внедрения GSM-модулей, которые позволяют подать сигнал на открытие ворот с мобильного телефона. Неоспоримым преимуществом данной системы управления является возможность принудительного отключения абонента, что было невозможно при использовании брелоков и приводило к злоупотреблениям со стороны бывших недобросовестных квартиросъемщиков, использовавших двор для транзитного движения между ул. Хрусталева и проспектом ген. Острякова. В 2024 году планируется внедрение GSM-модулей во все автоматические ворота и постепенный отказ от использования брелоков. Для обеспечения более устойчивого сигнала сотовой связи в зоне расположения автоматических ворот №1 и №2 проведены мероприятия по локальному усилению сигнала мобильной сети.

К концу 2023 завершены мероприятия по установке домофонов во входных группах всех подъездов в ТСН «Скальса».

## **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 01.12.2023 на специальных счетах фондов капитального ремонта аккумулированы средства в размере:

**Острякова 242 – 600 278 руб.**

(в т.ч. 542 000 на спецдепозите под 9,5% годовых)

**Острякова 242 корпус 1 – 1 643 313 руб.**

(в т.ч. 1 200 000 руб на спецдепозите под 6,3% годовых)

**Острякова 242 корпус 2 – 5 370 272 руб.**

(в т.ч. 4 939 000 руб. на спецдепозите под 9,5% годовых)

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 2023 необходимые решения Общим собранием собственников были приняты и средства фондов капитального ремонта были размещены на спецдепозитах РНКБ Банк (ПАО) под 6,3% годовых (для Острякова 242 корпус 1) и 9,5% годовых (для Острякова 242 и Острякова 242 корпус 2).

### **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 было выделено 2 000 000 рублей из бюджета г. Севастополя. В течение 2022 года была 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 начато в октябре 2023. По состоянию на декабрь 2023 подрядная организация продолжает выполнение работ по благоустройству в рамках проекта.

## **Косметический ремонт подъездов**

В рамках программы текущего ремонта на 2023 год проведен/запланирован косметический ремонт подъездов №6 (ремонт завершен) и №5 (ремонт в планах на декабрь 2023). На 2024 год запланирован косметический ремонт подъездов №8 и №9.

## **Отведение дождевого стока**

В рамках содержания территории ТСН «Скальса» проведены мероприятия по отведению дождевого стока:

- Произведен ремонт отмостки Острякова 242 со стороны детской площадки с отводом стока от наружной стены здания.
- Произведена укладка тротуарных водоотводящих лотков в местах вывода наружного водостока Острякова 242 корпус 1 и Острякова 242 корпус 2.
- Произведен ремонт просевшего водостока на крытом паркинге Острякова 242 корпус 1.
- Произведен монтаж искусственных дорожных неровностей в районе 4-5х ворот с целью недопущения проникновения на территорию ТСН дождевого стока с прилегающей территории.

## **Новый интернет-провайдер**

В 2023 году в ТСН «Скальса» обратился представитель интернет-провайдера «Волна» с просьбой о размещении сетевого оборудования (шкафы в подвалах, прокладка кабеля в поэтажных щитах и на крыше) на коммуникациях товарищества на возмездной основе. Вопрос о заключении договора и интернет-провайдером «Волна» вынесен на решение Общего собрания членов ТСН «Скальса».

## **Инциденты и последствия**

### **Разрушение отделки фасада Острякова 242 корпус 1**

26 ноября 2023 года в результате неблагоприятных погодных условий произошло частичное разрушение отделки фасада Острякова 242 корпус 1, а также повреждение кровли Острякова 242 корпус 1 и Острякова 242 корпус 2. По данному происшествию 29 ноября 2023 составлен и передан в органы государственной власти акт фиксации причиненного материального ущерба вследствие неблагоприятных погодных условий 26-27.11.2023 для возможной компенсации ущерба за счет средств местного/федерального бюджета. В качестве альтернативного источника средств для ремонтно-восстановительных работ на фасаде Острякова 242 корпус 1 рассматривается фонд капитального ремонта данного МКД, средства которого высвобождаются со спецдепозита 31.01.2024.

## **Воздушные тревоги**

В 2023 году жители ТСН «Скальса» как и все севастопольцы столкнулись с явлением воздушных тревог. Силами сотрудников ТСН «Скальса» в подвальных

помещения МКД (4, 9, 10 подъезды) были оборудованы укрытия для временного размещения жителей при сигнале воздушной тревоги. Доступ в указанные помещения обеспечивает диспетчер ТСН «Скальса», на досках объявлений размещена памятка о действиях жителей МКД при сигнале «воздушная тревога».

## Планы и перспективы

На 2024 год запланированы следующие работы:

1. Завершение работ по реализации проекта в рамках конкурса «Самый дружный двор 2022» - установка мачт освещения на центральной аллее, реконструкция спортивной площадки у Острякова 242.
2. Реконструкция детской площадки у стадиона.
3. Развертывание системы капельного орошения зеленых насаждений на территории ТСН «Скальса».
4. Ремонт аварийного фасада Острякова 242 корпус 1.
5. Косметический ремонт подъездов №8 и №9.
6. Внедрение GSM- модулей для откатных ворот №4,5,6.
7. Укрепление парапетов кровли во избежание обрыва вследствие неблагоприятных погодных условий.

## Тариф на 2024 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 2024 год в размере **35,84 р/м<sup>2</sup>** в месяц.