

# Отчет правления ТСН «Скальса» за 2021 год

## Вступление

2021 год стал для ТСН «Скальса» периодом стабильности и поступательного развития, внедрения инновационных технических решений, устойчивого финансового положения и успешного опыта взаимодействия с органами государственной власти, рационального использования материальных и человеческих ресурсов с целью улучшения качества жизни в находящихся под управлением многоквартирных домах. В это же время перед Товариществом встали новые проблемы и вызовы, решение которых будет являться приоритетной задачей в 2022 году.

## Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями

Говоря о стабильности в 2021 году хотелось бы, прежде всего, отметить налаженную работу с ресурсоснабжающими организациями (РСО) нашего города.

ТСН «Скальса» на 01.11.2021 не имеет задолженности перед поставщиками коммунальных ресурсов, продолжает осуществлять содействие в передаче информации о потребленных ресурсах с одной стороны и контролирует корректность начислений за использованные ресурсы при содержании общего имущества – с другой.

Активно внедряется электронный документооборот (ООО «Севэнергосбыт», ГУПС «Водоканал»).

В отношении регионального оператора по обращению с отходами ООО «БГС» отмечаем безупречную организацию вывоза мусора – за 10 месяцев 2021 года не было ни одного факта «не вывоза» контейнеров в течение суток.

## Модернизация системы управления насосным оборудованием

### Предыстория

Многоквартирные дома, находящиеся под управлением ТСН «Скальса», имеют собственную магистраль водоснабжения, подключенную непосредственно к гидроузлу №20 ГУПС «Водоканал» (ул. Хрусталева, 72). При этом давление в магистрали находится на уровне 3,5-4 атм, что не позволяет обеспечить достаточное давление системы ХВС в квартирах верхних этажей МКД.

С целью решения данной технической проблемы при строительстве МКД в подъездах № 1, 4, 6, 7, 9, 10 были оборудованы насосные станции, осуществляющие повышение давления до 6 атм.

При этом системы управления насосным оборудованием были построены на базе релейных схем, что было экономически целесообразно 10 лет назад, но при этом такие схемы обладают рядом существенных эксплуатационных недостатков:

- Дополнительная нагрузка на электрическую сеть. Запуск электродвигателей осуществляется на полном напряжении сети. Ток при этом возрастает в несколько раз.
- Невозможность плавного изменения производительности.
- Необходимость регулярного ремонта, технического обслуживания. Схемы такого типа содержат большое количество элементов автоматики. При частых коммутациях, контакты и механические части автоматики быстро приходят в негодность.

- Высокая нагрузка на трубопровод. При прямом пуске насосов резко увеличивается вероятность гидравлических ударов. При их возникновении повреждается запорно-регулирующая арматура, трубы и другие элементы системы водоснабжения.

При этом диапазон регулирования давления электроконтактным манометром составлял от 4 до 6 атм., что при определенной степени разрядки гидроаккумулятора и «дребезге» стрелки манометра не позволяло осуществить качественное водоснабжение верхних этажей МКД.

### Модернизация насосной 10 подъезда

Решая проблему с низким давлением на верхних этажах 10-го подъезда в начале 2021 года, было принято решение о принципиальном изменении подхода к управлению насосным оборудованием – осуществить переход на частотное управление, которое лишено недостатков релейных схем.

Среди преимуществ частотного управления:

- Защита электродвигателя от коротких замыканий, обрыва фазы, перегрева, перегрузок, перепадов напряжения, защита насосного агрегата от «сухого хода».
- Плавное изменение производительности при снижении или увеличении давления.
- Сигнализация о неисправностях. При поломках или ненормальных режимах работы элементов системы водоподачи, на экран выводится сообщение о неисправности. Предусмотрена возможность подачи информации об авариях по «сухим контактам» и отправка сообщения по поддерживаемым протоколам проводной и беспроводной связи на удаленные диспетчерские пункты.

Основным устройством, обеспечивающим частотное управление насосом, является частотный преобразователь.

В качестве частотного преобразователя было выбрано решение от российского производителя INSTART серии MCI на 4 кВт.

По результатам 8 месяцев эксплуатации частотный преобразователь показал свою эффективность, позволяя поддерживать давление в системе в диапазоне 5-6 атм., что на уровне 9-го этажа МКД дает комфортные 2-3 атм.

Также в насосной 10 подъезда с целью уменьшения гидродинамических потерь была произведена перепайка системы трубопроводов. Оборудованы дренажные емкости общим объемом 1,5 м<sup>3</sup>.

### Модернизация насосной 9 подъезда

Получив положительный опыт модернизации системы управления насосным оборудованием 10 подъезда, аналогичные мероприятия были проведены для модернизации насосной 9 подъезда, обеспечивающей водоснабжение Острякова 242 корпус 1.

Дополнительно, в течение года, в связи с выходом из строя старого насосного агрегата насосной 9 подъезда была произведена замена насоса на модель LEO 2AC220 (аналогичный насос обеспечивает водоснабжение 3-4 подъездов с 2020 г.)

## Дренаж вводного колодца

### Проблематика

Многоквартирные дома Острякова 242, 242 корпус 1 и 242 корпус 2 расположены на местности, для которой характерен крайне высокий уровень залегания грунтовых вод.

В районе автоматических ворот №2 находится вводной колодец системы ХВС комплекса, в котором расположен корневой прибор учета водопотребления и осуществляется ответвление трубопроводов ХВС в 9 и 10 подвалы.

При обильных осадках уровень грунтовых вод поднимается выше указанных ответвлений и, несмотря на бетонирование гильз, происходит инфильтрация грунтовых вод из вводного колодца в подвалы 9 и 10 подъездов.

### Мероприятия

С целью предотвращения подтопления указанных подвалов начат процесс обустройства дренажной системы, которая призвана поддерживать уровень грунтовых вод на безопасном уровне, исключая подтопления подвалов.

Дополнительной задачей является сбор отводимой воды в емкости и дальнейшее использование для полива, в т.ч. включая организацию капельного полива зеленых насаждений на территории комплекса.

По состоянию на 01.11.2021 осуществлена прокладка дренажного трубопровода и электрического кабеля из вводного колодца в подвал 10 подъезда, работы продолжаются.

### Перспективы

Дальнейшие планы модернизация насосного оборудования ТСН «Скальса»:

1. Замена релейных схем на частотное управление в насосных 1,4,6,7 подъездов.
2. Стандартизация основных элементов насосного оборудования и систем управления с целью повышения отказоустойчивости систем и уменьшения время аварийного простоя, а также возможности создания складских запасов оборудования.
3. Объединение насосных 6 и 7 подъездов.
4. Дренаж вводного колодца.
5. Сбор грунтовых вод.
6. Организация капельного полива.

## Сброс автоматических ворот

В первой половине 2021 года обострилась ситуация с парковкой на территории комплекса. Необходимо понимать, что концептуально проблема будет стоять всегда, поскольку при 294 квартирах в комплексе всего 154 (+60 крытых паркингов) паркоместа.

Тем не менее, с целью наведения элементарного порядка, было принято решение о сбросе автоматических ворот и перепрограммировании брелоков.

В ходе мероприятия были достигнуты следующие цели:

- обновлены данные по автотранспорту жителей;
- собраны актуальные контактные данные автовладельцев;
- автовладельцы под подпись информированы о правилах парковки на территории ТСН «Скальса»;
- освобождена память автоматических ворот;
- отсеяны ранее проживавшие на территории лица, у которых остался брелок;
- решен ряд дополнительных вопросов взаимодействия жителей с ТСН.

По состоянию на 01.11.2021 года в базе автовладельцев ТСН «Скальса» зарегистрировано свыше 260 транспортных средств.

## Спецдепозит фондов капитального ремонта

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

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 многоквартирного дома.

В 2021 году были проведены общие собрания собственников Острякова 242, 242 корпус 1, 242 корпус 2 по вопросу размещения средств фондов капитального ремонта на специальном депозите. В результате голосования 530 000 рублей фонда капитального ремонта Острякова 242 корпус 1 были размещены на спецдепозите в РНКБ Банк (ПАО) на 12 месяцев под 4.25% годовых. Дополнительные средства, полученные от размещения средств на спецдепозите, будут зачислены на специальный счет по окончании срока размещения спецдепозите.

Собственники Острякова 242 и Острякова 242 корпус 2 не набрали необходимого количества голосов на общем собрании для размещения средств на спецдепозите.

На 2022 год намечено повторное голосование собственников помещений в МКД, находящихся под управлением ТСН «Скальса», по данному вопросу.

По состоянию на 01.11.2021 года на специальных счетах фондов капитального ремонта находится:

Острякова 242 – 170 295 р.

Острякова 242 корпус 1 – 663 962 р. (в т.ч. 530 000 р. на спецдепозите)

Острякова 242 корпус 2 – 2 206 368 р.

## Участие в конкурсе «Самый дружный двор 2022»

С 2017 года на территории г. Севастополя проводится ежегодный конкурс «Самый дружный двор», в рамках которого отдельные территории г. Севастополя имеют возможность привлечь государственное финансирование инициатив жителей по благоустройству территории проживания.

В 2021 году правлением ТСН «Скальса» было принято решение принять участие в конкурсе «Самый дружный двор 2022» в номинации «Самый благоустроенный двор». В середине года было проведено общее собрание членов ТСН «Скальса», на котором были определены необходимые параметры участия в конкурсе, подготовлен пакет конкурсных документов и передан в конкурсную комиссию.

В заявку на благоустройство территории ТСН «Скальса» были определены работы по восстановлению освещения центральной аллеи комплекса, а также реконструкция спортивной площадки, расположенной у дома Острякова 242 .

В результате конкурсных процедур, проведенных Ленинским муниципальным округом г. Севастополя и Департаментом внутренней политики г. Севастополя конкурсная заявка ТСН «Скальса» попала в число победителей и выиграла 2 000 000 рублей на реализацию заявленной инициативы в 2022 году.

Результаты конкурса утверждены Постановлением Правительства Севастополя от 17.09.2021 № 437-ПП "Об утверждении Перечня отдельных территорий города Севастополя, на которых планируется реализовывать инициативы жителей, предложенные победителями конкурса "Самый дружный двор" в городе Севастополе 2022 года, и объема средств, выделяемых из бюджета города Севастополя, предусмотренных на реализацию указанных инициатив".

Работы по реализации инициативы ТСН «Скальса» будут проведены Департаментом городского хозяйства г. Севастополя в 2022 году в порядке, установленном Постановлением Правительства Севастополя от 26.09.2017 № 705-ПП «О проведении конкурса «Самый дружный двор» в г. Севастополе».

## Проблемы с кровлей

В результате обильных осадков в июне 2021 остро встала проблемы протечек в кровле 1,2,3,4,10 подъездов. Для получения объективной информации о состоянии кровли и причинах протечек были проведены независимые экспертизы в отношении кровли 10 подъезда, а также в отношении кровли 1-4 подъездов.

Результаты экспертизы указали на нарушения, допущенные при первоначальном монтаже кровли (1-4 подъезды, 10 подъезд), а также многолетней неправильной эксплуатации (10 подъезд).

С целью предотвращения повреждения подкровельного пространства в отношении кровли 10-го подъезда были проведены кровельные работы, направленные на устранение протечек.

В отношении кровли 1-4 подъездов ведется работа с ООО «Скальса» и ПЖСК «Строим Вместе» с целью устранения допущенных при монтаже кровли нарушений в рамках гарантийных обязательств застройщика на конструктивные элементы здания.

## Расширение системы видеонаблюдения

С 2013 года и по настоящее время контроль за территорией комплекса осуществляется с помощью 32 видеокамер, видеопоток с которых выведен на мониторы в помещении АДС ТСН «Скальса». Также осуществляется круглосуточная видеозапись со всех камер с глубиной архива до 7 суток.

Тем не менее, в ходе эксплуатации системы видеонаблюдения, выявлены места и зоны на территории комплекса не охваченные видеонаблюдением, вследствие чего требуется расширение аппаратной части системы.

В рамках средств, заложенных в смету 2021 года на содержание системы видеонаблюдения, осуществлена закупка сетевого оборудования, которое позволит в перспективе расширить систему видеонаблюдения ТСН «Скальса» до 64 камер, решив проблему «мертвых зон».

## Косметический ремонт подъездов

В рамках программы текущего ремонта на 2021 год осуществлен косметический ремонт подъездов №3 и №7. В ходе ремонта выполнены следующие мероприятия:

- Шпаклевка сколов, трещин, мест прокладки кабельных трасс;
- Окраска стен;
- Защита шахты лифта пластиковым декоративным уголком;
- Автоматизация внутripодъездного освещения;
- Мойка окон на лестничных маршах (включая наружную поверхность окон).

## Ремонт ограждения стадиона

За несколько лет эксплуатации к 2021 году ограждение стадиона, выполненное из сварной сетки, местами пришло в негодность. В 2020 году была установлена заградительная сеть, призванная уменьшить ударную нагрузку на ограждение. Тем не менее, ряд особо пострадавших секций нуждались в замене.

В 2021 году была осуществлена закупка 10 усиленных секций ограждения и произведен их монтаж силами сотрудников ТСН «Скальса».

## Содержание индивидуальных парковочных мест

В рамках договоров обслуживания индивидуальных парковочных мест ТСН «Скальса» осуществлен следующий комплекс мероприятий:

- Выполнен ремонт системы наружного водостока;
- Нанесена разметка и выполнена нумерация паркомест;
- На паркоместах 1-27, 41-54 установлено светодиодное освещение (для паркомест 28-40 освещение будет модернизировано после окрашивания металлоконструкций);
- Произведен ремонт протечек кровли навесов;
- Еженедельно (четверг) проводится уборка паркомест;

На 2022 год запланирована установка дополнительных камер видеонаблюдения за индивидуальными парковочными местами.

## Пожарная безопасность

В начале 2021 года по инициативе ТСН «Скальса» было проведено экспертное исследование территории на предмет выполнения противопожарных норм. По результатам исследования в правление ТСН «Скальса» экспертом было предоставлено заключение, в котором указаны основные мероприятия, которые необходимо выполнить в ТСН «Скальса» для соответствия нормам пожарной безопасности.

В ходе реализации противопожарных мероприятий произведена переустановка стеклопакетов входных групп 8,9,10 подъездов для соответствия требованиям, предъявляемым в отношении путей эвакуации.

## Новые санитарные нормы

В 2021 году опубликован СанПиН 1.2.3685-21, где указано, что в помещениях общего пользования многоквартирных жилых домов хозяйствующим субъектом, осуществляющим управление многоквартирным домом, должна проводиться ежедневная влажная уборка с применением моющих и чистящих средств.

Таким образом, выполняя нормы СанПиН 1.2.3685-21, ТСН «Скальса» в 2022 году переходит на ежедневную влажную уборку всех этажей в подъездах, привлекая дополнительную штатную единицу уборщицы.

## Заключение

### «Скальса» как пример управления МКД

За 2 года деятельности ТСН «Скальса» продемонстрировало успешный опыт управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства, отмеченный в т.ч. на уровне муниципалитета в качестве примера для многоквартирных домов, стремящихся к самоуправлению.

За указанный период председателем ТСН «Скальса» произведена консультативная поддержка активистов многоквартирных комплексов города Севастополя, только стремящихся к созданию ТСН в своих домах (ПОР 48, Маячная 50).

### Долги по оплате ЖКУ

Хотелось бы отметить возросшую платежную дисциплину жителей. По состоянию на 11 ноября 2021 года задолженность по оплате ЖКУ составляет 112 887 р., что составляет 24% от месячных начислений и является очень хорошим показателем для сферы ЖКХ. Собираемость за 2021 год – 97,5%, за период начислений ТСН «Скальса» (2020-2021) – 98,8%.

Со всеми собственниками, имеющими задолженность по оплате ЖКУ, налажен конструктивный диалог, что позволило избежать взыскания задолженности в судебном порядке.

### Тариф на 2022 год

Увеличение численности сотрудников на 1 штатную единицу, необходимость индексации заработной платы сотрудников, закрепленную статьей 134 ТК РФ, с одной стороны, а также стремительное подорожание всех материалов и услуг, используемых в целях содержания общего имущества ТСН «Скальса» - с другой, обуславливает необходимость увеличения тарифа за содержание и ремонт общего имущества ТСН «Скальса» с 25,61 р/м<sup>2</sup> в месяц в 2020-2021 гг до 29,96 р/м<sup>2</sup> в месяц в 2022 году.

## Новый состав правления

2 декабря 2021 года истекают полномочия действующего правления ТСН «Скальса».

На голосование членов ТСН «Скальса» будет предложен новый состав правления, обновленный на 30%.

Члены правления ТСН «Скальса» играют ключевую роль в управлении общим имуществом товарищества.

Энтузиазм и искренняя заинтересованность этих людей в общих интересах товарищества позволяет оперативно решать возникающие вопросы, указывать на существующие проблемы сотрудникам ТСН, осуществлять информирование жителей по вопросам жизнедеятельности товарищества.

## Постскриптум

В данном отчете отражены только основные вехи и события в жизни ТСН в отчетном году. Десятки более локальных событий, возникающих вопросов, проблем, с которыми ежедневно сталкиваются жители, оперативно решаются сотрудниками ТСН.

В области инженерного оборудования взят долгосрочный курс на модернизацию, автоматизацию, стандартизацию и диспетчеризацию инженерных систем.

В области ежедневного обслуживания общего имущества сделана ставка на максимальное использование наличных материальных и человеческих ресурсов ТСН, с привлечением сторонних организаций в исключительных случаях.

В области взаимодействия с жителями реализованы многочисленные каналы связи, каждый житель круглосуточно имеет возможность обратиться в ТСН за помощью или информацией и максимально быстро получить обратную связь.

Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями построено на принципах строгого исполнения взаимных обязательств, взаимоконтроля и взаимодействия в целях соблюдения законных прав и интересов жителей.

Взаимодействие с государственными и местными органами власти построено на принципах самодостаточности ТСН как структуры самоуправления, что позволяет не прибегая к государственному патернализму в решении внутренних проблем товарищества, привлекать внимание органов власти к инфраструктурными проблемами территорий, примыкающих к ТСН «Скальса», оказывая со своей стороны информационную и консультационную поддержку в вопросах передовых практик в сфере ЖКХ.

Мы продолжаем!

Председатель правления ТСН «Скальса»

Ситницкий С.В.