

Товарищество Собственников Жилья "НАДЕЖДА"

ПРОТОКОЛ № 11

заседания правления ТСЖ "НАДЕЖДА"

Санкт-Петербург

20 декабря 2019 года

Присутствовали члены правления:

Венглинская Л.В., Васикова О.А., Боброва В.И., Гирс В.Н., Кузнецова М.Н., Иноземцева В.В.,
Ипатов И.П., Мельник А.Ю., Мочалов С.Л., Алексеев В.В., Примеров Ю.В., Ярошов М.Ю.,
Потанина Н.В.

Повестка дня:

1. Обсуждение вопроса по автоматическому регулированию тепловой энергии.
2. План текущего ремонта на 2020 год.
3. Повышение тарифа на капитальный ремонт.
4. По начислению жителям за отопление в ноябре по прямым договорам.
5. Жалобы, обращения в ТСЖ.

Слушали:

1. Мельник А.Ю. - председатель правления рассказала членам правления о том, что в связи с тем, что зимы стали теплыми, возникла необходимость обсудить вопрос об установке в тепловых пунктах (2 шт.) нашего дома системы автоматического погодного регулирования, что поможет снизить потребление тепловой энергии на 25 %, тем самым повысив комфортность проживания. Если раньше для установки системы автоматического погодного регулирования требовалось полностью менять оборудование в ИТП и стоило переоборудование одного ИТП около 2 000 000 рублей.

Недавно, летом этого года, организация, обслуживающая узлы учета тепловой энергии в нашем доме предложила модернизацию имеющегося теплового пункта, без его реконструкции. Не требуется переделка теплового пункта. Ограничение расхода теплоносителя обеспечивается расчетным соплом элеватора. Согласований в теплоснабжающих организациях не требуется.

Данное решение состоит из:

Вместо ручной регулирующей задвижки устанавливается Программируемый логический контроллер (ПЛК),

клапан с электроприводом для регулировки подачи тепла,

устройство для передачи данных для связи облачного сервера и клапана с электроприводом,

оборудование для электромонтажа (автоматы, розетки, щит и т.д.),

осуществляется настройка программного обеспечения контроллера,

устанавливается мобильное приложение для управления модулем погодного регулирования К

Работы выполняются в течение двух дней с поставки оборудования. Стоимость выполнения работ в одном ИТП 380 000 рублей.

Предложила: обсудить вопрос на общем собрании собственников для принятия решения.

Приняли решение (единогласно): предложение поддержать.

2. Мельник А.Ю. напомнила членам правления о том, что заканчивается календарный год. Пора продумать план текущего ремонта на 2020 год. Можно рассчитывать на сумму текущего ремонта 1 266 447,29 руб. (1 268 734,95)

На сегодняшний день мы заменили инженерные сети по ГВС, ХВС, пожарные стояки, лежаки канализации. Остались не замененной система отопления в МКД. По плану фонда капитального ремонта ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения запланирован на 2036-2038

годы. Полагаю, что пока нет смысла заниматься этими работами, т.к. только впервые в 2019 году летом мы столкнулись с первой протечкой на стояке отопления.

Считаю необходимым за 2020 и 2021 год закончить работы по замене окон у мусоропровода, дверей переходных балконов справа, ремонт лифтовых вестибюлей с укладкой керамической плитки на пол и стены, выравниванием стен.

На сегодняшний день заменены окна в пар. № 1 по 8 этаж, в пар. № 2 по 8 этаж, в пар. № 3 по 8 этаж, в пар. № 4 по 11 этаж. Осталось заменить 21 окно (2 имеются в наличии). Что, предположительно, будет стоить нам около 120.000,00 руб.

Считаю нужным заменить двери переходных балконов справа (в жилую зону вход с балкона). Ситуация с дверьми следующая. На сегодняшний день заменены двери в пар. № 1 по 8 этаж, в пар. № 2 по 8 этаж, в пар. № 3 по 8 этаж, в пар. № 4 по 11 этаж. Осталось заменить 21 дверь. Что, предположительно, будет стоить нам около 600 000,00 руб.

Ремонт лифтовых вестибюлей сделан в пар. № 1 по 4 этаж, пар. № 2 по 5 этаж, в пар. № 3 по 3, 5 этажи, в пар. № 4 по 4 этаж. Считаю возможным за счет средств текущего ремонта сделать 7 этажей. Что, предположительно, будет стоить нам около 450 000,00 руб. (вместе с заменой батарей отопления и стояков по 6 этажи в каждой парадной).

Пожалуй, это первоочередные задачи на 2020 год.

Предложила: Предложенные работы включить в План текущего ремонта на 2020 год.

Приняли решение (единогласно): предложение поддержать.

3. Мельник А.Ю. довела до сведения членов правления, что Правительство города намеревается с 2020 года поднять тариф на капитальный ремонт. Предполагается увеличить его в 2 раза. Когда жители получают в январе квитанции на капитальный ремонт, то сразу же появляются вопросы, почему? Полагаю, что нам придется объяснять жителям, чем вызвано такое увеличение тарифа. Я, лично, считаю, что необходимо было изначально тариф принять более высокий, чем 2 руб. с кв. м. В 2013 году в связи с изменениями в Жилищный кодекс обязанности по содержанию жилья, его капитальному и текущему ремонту были возложены на собственников. В 2014 году был принят Закон о капитальном ремонте, в котором определена обязанность по сбору взносов с граждан. Предлагаю аргументы, понятные каждому, для объяснений с жителями.

Город стареет быстрее, чем ремонтируется

С 2014 по 2019 гг. выборочный капитальный ремонт был проведен почти в 10 тысячах домов (всего в городе 23 тысяч жилых домов). Сегодня темпы капитального ремонта не успевают за стремительным старением города. Выявлено 1 337 объектов аварийности в жилых домах, которую необходимо устранять вне очереди.

Появилось отставание в выполнении программы

Ежегодно необходимость приближать выполнение капитального ремонта по тем адресам, на которых работы были запланированы на конце 20-ых начало 30-ых годов. В результате уже произошло отставание в исполнении региональной программы по периоду 2015-2017 годы на 3000 видов работ в сумме 19 млрд. рублей.

Сохранять город-памятник – наша общая задача

В Санкт-Петербурге четверть жилого фонда (6384 дома) дореволюционной постройки, из них 3331 не проходили капитальный ремонт с момента возведения. На сегодняшний день отремонтированы фасады 176 домов-памятников. Для сравнения стоимость ремонта панельного фасада составляет от 1,0 до 6,0 тыс.руб./кв.м, тогда как стоимость ремонта исторического фасада от 12 тыс.руб./кв.м до 16,5 тыс.руб./кв.м.

Строительные материалы значительно подорожали

Увеличилась стоимость основных строительных материалов, так например: кровельное железо – 60%, краска фасадная – 80%, строительные смеси – 31%, трубы металлические – 33%, радиаторы – 43%.

Изначально установлен слишком низкий взнос

увеличения и сокращения доли бюджетной поддержки.

В сравнении с другими регионами

В сравнении с другими регионами РФ в Санкт-Петербурге один из самых низких взносов за капитальный ремонт. Начиная с 2014 года по 2019 год, он вырос всего на 3 рубля, и поднимался за лет всего лишь 3 раза.

Для сравнения

- в Москве – 18,19 руб..

- в Ленинградской области 7,92 руб., (с 2020 года)

Государственная поддержка в Санкт-Петербурге

Сохраняется государственная поддержка на проведение работ по капитальному ремонту в размере млрд. рублей, а также на реставрационные в размере порядка 1 млрд. рублей на фасады особой сложности (4-я категория) по линии КГИОП.

Предложила: Вывесить объявления после того, как жители получают счета за капитальный ремонт.

Приняли решение (единогласно): предложение поддержать.

4. Мельник А.Ю. рассказала, что в декабре жители впервые получили счета от ТГК-1 за отопление и горячую воду. Ознакомившись со счетами, мы пришли к выводу, что жителям неправильно начислили за отопление, т.е. гораздо меньше, чем было потрачено на обогрев дома по отчетным документам, а именно:

По отчету о потреблении тепловой энергии за период с 23.10.2019 по 22.11.2019 потрачено на отопление 207,63 Гкал.

Жителям дома в счете за ноябрь 2019 выставлено на отопление 121,02 Гкал, что на 86 Гкал меньше

Предложила: отправить в адрес ТГК-1 претензию.

Приняли решение (единогласно): предложение поддержать.

5. Мельник А.Ю. доложила, что в адрес ТСЖ поступило очередное обращение от Ковалевых. В обращении повторяются те же вопросы, что и в обращении от 13.04.2019. Мы уже трижды отвечали на одни и те же вопросы. Наши ответы не соответствуют его образу мышления.

Господин Ковалев считает, судя по вопросам, что мы неправильно начисляем ОДН по ХВ и ГВ.

Требует предоставить подробный расчет за период с 01.07.2017 по 30.04.2019 по холодной и горячей воде на ОДН по нормативу и по фактическому ежемесячному потреблению. В указанный период начисления на ОДН производились по нормативу, т.к. потребление фактическое превышало норматив. Ковалевым был дан подробный отчет по начислениям (ответ представлен в 4 письмах).

Ковалевых не устраивает наш ответ по сайту, который был у нас. Но, как мы уже уведомляли жителей, сайт не восстановлен по независящим от нас причинам. Обязательности ведения официального сайта у нас нет. Существует обязанность у ТСЖ раскрывать информацию на 3 сайта: Минрегионразвития, Жилищного комитета СПб, ГИС ЖКХ федеральный (ответ представлен в 9 письмах).

Ковалевых интересует вопрос: что может делать электрик обслуживающая организация в электрощитке в межквартирном коридоре кв. 34-36 (ответ представлен в 1 письме).

Предложила: В связи с тем, что на перечисленные вопросы неоднократно давались письменные ответы по существу, в соответствии с пунктом 5 статьи 11 ФЗ от 02 мая 2006 года №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» прекратить переписку по данным вопросам.

Приняли решение (единогласно): предложение поддержать.

Секретарь правления  Венглинская Л.В.

Председатель правления  Мельник А.Ю.