

НОВОСТИ НАШЕГО ДВОРА

№1/май 2017 г.

«Только бы верили люди, что сила – не в силе, а в правде, и смело высказывали бы ее».

(Лев Толстой, 1828–1910 гг.)

ТСЖ «ЖК «Зодиак» объединяет сегодня собственников 384 квартир. Информационная газета ТСЖ «ЖК «Зодиак» – это полезная актуальная информация для собственников нашего дома. В номерах газеты будет рассказываться о том, как эффективно управлять домом, какие работы выполняются в нем, как его обустроить и сделать его предметом гордости.



Дмитрий Шиндяпкин
Член Правления
ТСЖ «ЖК «Зодиак»



Андрей Локшин
Председатель Правления
ТСЖ «ЖК «Зодиак»



Нина Новикова
Член Счетно-Ревизионной
комиссии ТСЖ «ЖК «Зодиак»



Александр Романенков
Член инициативной группы
ТСЖ «ЖК «Зодиак»



Сергей Ивичев
Управляющий
ТСЖ «ЖК «Зодиак»



Валерий Самарский
Член инициативной группы
ТСЖ «ЖК «Зодиак»

ПРОЛОГ

— Уважаемые соседи! Вот уже полгода, как мы с вами стали сами управлять нашим домом, у нас появилось свое ТСЖ. Дом нам достался после ухода УК «Лидер-Эксплуатация», прямо скажем, в плачевном состоянии: техническое состояние жизнеобеспечивающих систем было низким, документальное сопровождение отсутствовало. В результате нам пришлось восстанавливать техническую документацию на дом, базу данных жильцов и владельцев паркинга, и самое главное производить технический анализ всех систем, отвечающих за функционирование нашего



Андрей Локшин, Председатель ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

дома. Благодаря слаженным действиям членов ТСЖ, нам удалось, несмотря на трудности, добиться положительных результатов. Сегодня мы готовы поделиться со всеми жильцами итогами этой долгой и кропотливой работы. Итак, у нас свой минимально необходимый штат сотрудников: Управляющий, бухгалтер, паспортист, диспетчер, техник, три слесаря, три электрика, энергетик. Функции инженера возложены пока в целях экономии бюджета на меня, поскольку я по образованию инженер-технолог и разбираюсь в данном участке. К услугам специализированных подрядных

организаций обращаемся преимущественно по лицензированным видам деятельности. Это ремонт и обслуживание лифтового хозяйства, системы пожаротушения и охранной сигнализации, уборки территории. Все остальные работы стараемся выполнять своими силами. Для этого постепенно наращиваем соответствующую материально-техническую базу. Например, недавно приобрели современную машину для мытья полов в паркинге. В нашей работе в первую очередь мы руководствуемся решениями собрания собственников жилья, их предложе-

ЛИФТЫ

— Когда мы произвели экспертизу наших лифтов, то честно сказать, были обескуражены, износ многих узлов оказался существенным, монтаж лифтов был произведен недобросовестно с использованием комплектующих низкого качества. Путем тендера нами была выбрана компания «СпецМонтажСервис» для дальнейшего обслуживания лифтов в доме. Восстановительные работы по лифтам были разбиты на три этапа. Первый этап был самый важный – мы поставили задачу лифтовой компании, чтобы в лифтах были устранены все неисправности, которые влияют на безопасность перевозки. На эти цели было истрачено 343 484 рублей. По уверению обслуживающей компании ездить на наших лифтах действительно безопасно для нашей с вами жизни. Второй этап восстановительных работ по лифтам заключается в замене комплектующих на всех 13-ти лифтах, что обеспечит им бесперебойную работу. На эти работы необходимо около 2 400 000

СИСТЕМА ПОЖАРОТУШЕНИЯ

— В результате обследования нашего дома, выяснилось, что в нем не работают противопожарные системы! При УК «Лидер-Эксплуатация» мы с вами жили с миной замедленного действия: при возникновении пожара в любой из частей дома – мы даже не узнали бы об этом. В ходе тендера членами правления ТСЖ была выбрана компания ООО «Город М» для аудита и обслуживания данных систем, имеющая многолетний опыт по обслуживанию сложных систем противопожарной безопасности в г. Москва и все необходимые разрешительные документы, в том числе лицензию МЧС на данные виды работ. Первым этапом компания ООО «Город М» провела комплексное обследование всех систем пожарной безопасности дома и выявила работающие и не работающие элементы. На основании обследования были составлены подробные сметы на работы и материалы по восстановлению всех систем пожарной безопасности. Противопожарные системы нашего дома состоят из 4 подсистем: пожарная сигнализация, система оповещения, система дымоудаления, пожарные ворота, водяное пожаротушение. Работы по восстановлению всех систем планируется произвести за 4 месяца, при условии своевременного финансирования. На сегодня ООО «Город М» уже восстановила систему пожарной сигна-

ПАРКИНГ

— Наверное, каждый, кто пользуется подземным паркингом в доме, согласится с тем, что въездные и выездные ворота доставляли нам довольно много хлопот, постоянно выходя из строя. Причина частых поломок проста – они не соответствовали требованиям въездных групп, которые устанавливаются на многоквартирные дома. Застройщик сэкономил и установил на въезд и выезд в паркинг коттеджные ворота, которые рассчитаны на эксплуатацию их одной-двумя машинами. Ввиду того, что в нашем доме 492 машиноместа, по понятным причинам наши ворота не выдерживают такой проходимости и регулярно выходят из строя, создавая нам с вами постоянные проблемы. Поэтому нами было принято решение об их замене новыми, специально предназначенными для паркинга в многоквартирном доме. Весь комплект оборудования обошелся нам в 365 000

ФУНДАМЕНТ ДОМА

— Еще один крамольный момент в работе нашего дома сегодня – это гидроизоляция фундамента дома. Она у нас также не на должном уровне. Обывательски мы с вами это можем увидеть в паркинге: мокрые стены и потолки, облупившаяся штукатурка. Кто имеет свой дом, поймет, что от качества фундамента зависит долго-

ниями и пожеланиями. Немаловажную роль играет Правление ТСЖ. Согласно Жилищному кодексу именно оно является органом управления, принимающим все оперативные решения. В правление ТСЖ «ЖК «Зодиак» избраны десять человек. Все они являются жителями нашего дома. К сожалению, не все из них активно участвуют в жизни дома в силу разных причин, поэтому нам пришлось привлечь к работе инициативную группу дома – это жильцы, неравнодушные к жизни нашего ЖК «Зодиак».

Дмитрий Шиндяпкин, член Правления ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

рублей. Третий этап также в планах – это этап модернизации лифтов, а именно замена запчастей, отвечающих за быстроту, плавность и бесшумность движения. Стоимость вложений – 1 495 000 рублей. Кроме того, наши лифты были осмотрены инженерной компанией, которая аттестована ФСЭТиАН «Ростехнадзор». Нам были выданы предписания об устранении следующих неисправностей: оснастить все кабины лифта специализированно системой связи (стоимость которой 355 000 рублей), а также заменить гидробуфер в лифте второго корпуса (в настоящее время лифт остановлен) стоимостью 132 000 рублей. Но все банально упирается в денежные ресурсы, как только в ТСЖ будут средства на эти ремонтные работы – мы сможем их произвести. В настоящее же время мы восстановили связь между кабинами лифтов и диспетчером, который находится в доме круглосуточно и сможет оперативно отреагировать на поступивший сигнал.

Валерий Самарский, член инициативной группы ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

лизации (пока компания потратила свои деньги на ремонт оборудования около 100 000 рублей), а именно починили датчики (и другое оборудование). Теперь в случае возникновения возгорания в любой части общедомовой территории (паркинг, холлы, лестницы, тех.помещения) тревожный сигнал поступит на компьютер диспетчера и можно будет вовремя принять необходимые меры. Сейчас производится настройка программного обеспечения, обеспечивающего контроль и сценарии работы оборудования и автоматических систем пожарной безопасности. Далее предстоит восстановить работоспособность системы дымоудаления, а также пожарных ворот в паркинге, обеспечивающих блокировку зоны, охваченной огнем, от остальной части паркинга, и системы водяного пожаротушения в паркинге и нежилых помещениях. Конечно, все этапы ремонта этих систем будут реализованы при наличии на это денег, тем более, что сами работы будут выполняться в рамках договора на ежемесячное обслуживание нашего дома компанией ООО «Город М». Нам нужно закупить только необходимое оборудование согласно смете, а это порядка 350 000 рублей. Но сделать это мы обязаны, так как это наша с вами безопасность и, в конце концов, жизнь.

Андрей Локшин, Председатель ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

рублей. В мае 2017 года мы планируем установку новых ворот. Далее, продолжая говорить о решенных нами вопросах, хочу отметить приточную вентиляцию паркинга, которая абсолютно не работала. Дело в том, что недобросовестное обслуживание данной системы УК «Лидер-Эксплуатация» привело к разморозке 12-ти радиаторов. Замена на новое оборудование – дело дорогостоящее. Поэтому мы решили отремонтировать эти радиаторы. В результате удалось починить 11-ть из них и один купить новый. Также пришлось заменить 70 процентов насосов и закупить вентилятор. На это потрачено 250 000 рублей. В планах на лето – заменить все радиаторы новыми – это позволит нам избежать аварийных ситуаций в отопительный сезон и обеспечит бесперебойный температурный режим паркинга. Для этого нам необходимо порядка 500 000 рублей.

Андрей Локшин, Председатель ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

вечность дома. Нами был сделан мониторинг компаний, имеющих лицензию на производство технической оценки зданий, на основе которого стала понятна стоимость такого обследования – около 350 000 рублей. После этого мы также сможем составить смету расходов на гидроизоляцию фундамента. Опять же будут средства – и этот

процесс будет запущен. Хотя должен отметить, что мы не сидим сложа руки и не ждем, когда будут деньги, а принимаем меры, для того чтобы минимизировать протечки в паркинге. Так, в преддверии весны мы вывезли весь снег с территории дома, прочистили более 500 метров дренажных соединений между сточными колодцами на ми-

нус 3 уровне и более 2000 метров стоковых систем на всех трех уровнях паркинга. Трубы были забиты строительным мусором и грязью, что свидетельствует о том, что система не чистилась с момента строительства дома. В результате, наш дом был подготовлен к весеннему паводку. На это было потрачено 255 000 рублей.

КРЫША ДОМА

Андрей Локшин,
Председатель ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

— Состояние кровли дома – это еще одна наша головная боль. УК «Лидер-Эксплуатация» за время своего управления отремонтировала стыки между первым, вторым и третьим корпусами. Другие 3500 квадратных метров кровли находятся в аварийном состоянии, то есть имеются протечки – особенно это заметно владельцам пентхаусов, которые расположены на верхних этажах. Для устранения проблем с кровлей нам нужно порядка 5 000 000 рублей. И самое важное, что произвести эти работы нам нужно летом, чтобы подготовить крышу к сезону дождей и морозов.

ФИНАНСЫ

— В части финансового блока, ушедшая управляющая компания передала ТСЖ одну таблицу Excel с показаниями счетчиков воды. И та оказалась неактуальной. В течение полугода нами создается заново и выверяется база жильцов в программе 1С. Чтобы обеспечить поступление средств элементарно для жизни дома, пришлось считать и формировать квитанции в Excel. Не буду скрывать, что на своевременные начисления, выверку выставленных квитанций в полном объеме нам просто не хватало ресурсов и многие соседи пришли на помощь: помогли создавать базу, обзванивали должников, обеспечивая финансовый поток для текущих расходов и обслуживания дома. Сейчас у нас, наконец, появился ответственный бухгалтер и мы вместе планируем к концу мая достроить систему бухгалтерского учета и выставления квитанций в полном объеме в установленный срок – в первых числах месяца, следующего за расчетным. На конец апреля у нас «недособрано» 14 250 468,83 рублей (начисления апреля не включены в эту сумму). Эта сумма складывается из трех частей – около 10% – те, чьи долги надо взыскивать через суд; около 20% – наши соседи, живущие в доме, получающие квитанции, но не стремящиеся по разным причинам вовремя заплатить; оставшиеся 70% мы соберем

СЕТИ И ИНФОРМАЦИЯ

— После принятия дома в прямое управление ТСЖ было решено максимально автоматизировать всю работу обслуживающего персонала и взаимодействие жителей с диспетчерской службой, в том числе принятие заявок от жителей, передача диспетчером заявок на выполнение ответственному сотруднику и контроль управляющим хода выполнения заявок. Уже в конце октября 2016 года была написана программа, которая на сайте <http://zodiakhouse.ru> позволяет жителю создать свой личный аккаунт и из него передавать заявки на обслуживание, как в диспетчерскую на технические работы, так и в службу охраны для пропуска гостя или проезда машины на территорию. После выполнения заявки жителю приходит смс-оповещение о ее выполнении, так же вместе с заявкой есть возможность прикреплять фотографии или иные документы. Кроме того, система позволяет вести архив проектной документации на дом, имеет распределенный уровень доступа для всех сотрудников, принимать показаний приборов учета от жителей, а так же проводить электронные голосования по принятию решений для Членов Правления.

В ближайшее время планируется доработать информационную систему следующими возможностями:

- создание тревожной кнопки в личном кабинете, при нажатии на кото-

НОВЫЙ ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН

Андрей Локшин,
Председатель ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

— Хотелось бы отметить, что текущий отопительный сезон мы завершаем без серьезных аварийных ситуаций. Однако уже сейчас нужно готовить дом к новому отопительному сезону 2017-2018гг. И, к сожалению, здесь нам уже без серьезных вложений не обойтись. Дело в том, что у измерительных приборов и приборов учета истек срок службы, поэтому многие из них в уходящем отопительном сезоне вышли из строя и

требуют замены. Кроме того, мы своими силами проводим обследование системы холодного и горячего водоснабжения и отопления, с целью выявления участков, требующих ремонта. Уже сейчас мы понимаем, что подготовка к новому отопительному сезону обойдется нам более чем в 1 млн. рублей и эти расходы текущими не назовешь, поскольку речь идет именно о капитальных вложениях, которые производятся раз в несколько лет.

Нина Новикова, член Резивсионной комиссии ТСЖ:

просто выставлением квитанций за март, апрель.

Долги ТСЖ подрядчикам и ресурсоснабжающим организациям составляют 12 170 781,94 руб. В нашем доме много грамотных финансистов и управленцев и, сравнив две цифры, большинство поймет наше финансовое состояние и потенциал. В планах финансового блока на май и июнь: закрыть все долги по квитанциям; выверить платежи и сделать акты сверки со всеми жителями, начать возвращать займы жильцам дома или учесть их по желанию жителей в счет оплаты услуг технического обслуживания и управления. А также сформировать финансовый план ТСЖ, позволяющий строго контролировать целевое использование средств, аккумулировать сэкономленные средства и направлять их для решения проблем дома, доставшихся «в наследство» от УК. Ну и, конечно, довести до жителей – сколько средств было собрано за месяцы работы ТСЖ и куда они были потрачены детально. Этот материал я подготовлю к общему собранию. На мой взгляд – самый тяжелый период в плане построения финансовой системы ТСЖ уже пройден, сейчас нужно планомерно завершить понятную и обозримую часть работы по регулярному корректному выставлению квитанций и оперативной работе с должниками.

Александр Романенков, член инициативной группы ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

рую создается сообщение «сообщить об аварии», которое немедленно передается смс-оповещением всем ответственным сотрудникам для принятия мер по устранению аварии;

- синхронизация личного кабинета с сервером 1С бухгалтерия, что позволит видеть актуальное состояние счета и архив всех выставленных счетов и проведенных оплат;
- интеграция с платежными шлюзами для удобной оплаты счетов в личном кабинете платежными картами;
- доработка системы для возможности проведения голосования всех собственников помещений в электронном виде с помощью смс-оповещения (больше не придется собирать собрания во дворе, обходить квартиры и тратить на это много времени);
- интеграция с сервером видеонаблюдения, которая позволит просматривать общедоступные камеры (детей гуляющих во дворе, подъезды, автостоянку и т.д.).

Хочу отметить, что доступ в личный кабинет возможен, как с компьютера, так и с любого смартфона или планшета благодаря тому, что система имеет оптимизацию для мобильных устройств. То есть любой житель может за считанные секунды оформить заявку в диспетчерскую со своего мобильного телефона.

СИСТЕМА ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ

— В декабре 2016 года нами было потрачено около 75 000 рублей на замену устаревшего оборудования системы видеонаблюдения дома современными видеорегистраторами. Был установлен один IP регистратор на 16 цифровых IP камер и 2 регистратора для аналоговых камер наблюдения. Так же были установлены 3 дополнительные IP камеры в холлах подъездов для контроля входных групп в целях безопасности жителей. На данный момент в системе используется 11 IP камер хорошего разрешения и более 20-ти черно-белых аналоговых камер доставшихся с домом от застройщика. К сожалению, эти аналоговые камеры не все работают исправно, и передают картинку низкого качества, что не позволяет их использовать полноценно для распознавания лиц на архивах видеозаписей. Для полноценной работы системы видеонаблюдения нам нужно произвести ее модернизацию.

Мы предполагаем установку 3 камер, которые будут распознавать номерные знаки, въезжающих в паркинг и на территорию автомоби-

Александр Романенков, член инициативной группы ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

лей. Также хотим внедрить систему распознавания лиц на камерах при входе в подъезды дома, что позволит контролировать посторонних людей более тщательно. Кроме того, в паркинге для всестороннего контроля необходимо установить 9 дополнительных камер видеонаблюдения. Помимо этого 20 существующих аналоговых камер будем менять на современное оборудование. Для удобства жильцов в личном кабинете планируем настроить отображение 8-ми камер наблюдения в режиме онлайн. Ну и, конечно же, при работе такой системы нам потребуются расширять места постов охраны, чтобы назначить ответственных за постоянный мониторинг дополнительных камер и просмотр видеархивов. На самом деле, мы не планируем чего-то из ряда вон выходящего, такая система является нормой в доме такого типа, как наш, где большое количество квартир, многоэтажный паркинг и закрытая территория. По нашим подсчетам – это обойдется нам в 800 000 рублей.

ИТОГИ

— Управление жилым комплексом, особенно, таким как наш, где имеется множество нетиповых систем, – дело не простое. Для выявления и устранения возникающих проблем требуется привлекать специалистов высокого класса, которые стоят больших денег. На сегодняшний день ТСЖ уже выполнило частичный ремонт жизнеобеспечивающих систем дома. Общая стоимость вложений составила более 1 млн. рублей. Для завершения намеченных целей необходимо еще порядка 12 000 000 рублей. И самое важное, что все эти работы являются капитальными вложениями, средства на них не предусмотрены в ставке технического обслуживания – 49 рублей с кв.м., которая утверждена в доме общим собранием.

В то же время, в решении вопросов ремонта общего имущества, носящего капитальный характер, такие как: разрушение гидроизоляции кровли дома или протекание грунтовых вод через стены фундамента и межэтажные перекрытия, да и та же замена ворот на паркинге могли бы быть сделаны с использованием фонда капитального ремонта. Однако, для перевода денег на специальный счет ТСЖ и использования этих средств для нужд дома, требуется максимальное, предусмотренное ЖК РФ, участие в голосовании собственников – более 2/3. Сейчас собрание проведено, результаты голосования переданы для проверки в Жилищную инспекцию г. Москвы, и мы ждем их заключения. Но даже в случае положительного решения по этому вопросу, перевод денежных средств займет достаточно большое время – от 3 до 6 месяцев, которого у нас нет, так как большинство работ нужно производить уже летом. Получение денег на специальный счет

Сергей Ивичев, Управляющий ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

капитального ремонта – перспектива не близкая, а дом нуждается в ремонте уже сегодня, и только нам с вами есть дело до его технического состояния, поскольку мы ежедневно пользуемся лифтами, паркингом и хотим быть уверенными в безопасности и надежности всех жизнеобеспечивающих систем дома. Хочу сразу сказать про привлечение иных управляющих компаний в жилой комплекс: на сегодняшний день себестоимость обслуживания дома составляет 49 рублей с 1 кв. м. при условии, что оплаты в размере 100% будут поступать на расчетный счет ТСЖ без задержек. Ремонты и модернизация в этой ставке не предусмотрены! Добиться 100% оплат в доме невозможно по ряду причин: нераспределенные площади инвесторов, брошенное неотреставрированное жилье, собственники которого проживают в других городах или даже странах, а также банальные неплательщики. Мы видим, что экономия на обслуживании систем привела оборудование за предыдущие годы к серьезному износу. Новая управляющая компания не будет работать себе в убыток, а это значит, что ставка техобслуживания поднимется минимум до 80 рублей с 1 кв. м, либо оборудование дома не будет обслуживаться должным образом, а услуги будут предоставляться более низкого качества. Но и это еще не все. Решать существующие проблемы в нашем доме (кровля, паркинг, лифты, фундамент) УК будет на наш с вами счет. Свои деньги ни одна УК вкладывать не будет. Работая на рынке ЖКХ почти 10 лет, я пришел к выводу, что ТСЖ – это честное, качественное и контролируемое управление домом, потому что мы видим, куда направляются наши деньги.

ЭПИЛОГ



— Уважаемые соседи, сегодня у нас действительно есть нерешенные задачи, нет достаточного количества денежных ресурсов для их решения, но опыт создания ТСЖ (ЖК «Алиса», «Сосновая аллея») доказывает, что только данная форма управления домом обеспечивает жильцам полную независимость: изменение тарифов, выбор обслуживающих организаций, контроль за состоянием ключевых систем дома (лифты, система пожаротушения, водоснабжение, отопление). Ни одна УК не будет с нами откровенна, ярким негативным примером тому служит ЖК «Алые паруса».

В результате длительных дискуссий и размышлений, как нам решить, стоящие перед нами задачи, мы в лице Правления ТСЖ «ЖК «Зодиак», инициативной группы из жильцов дома пришли к выводу, что суды с Застройщиком на предмет некачественного строительства

Андрей Локшин, Председатель ТСЖ «ЖК «Зодиак»:

нам вряд ли что дадут, потому, что прошел пятилетний срок гарантии на дом (закон №214-ФЗ). Поэтому рассчитывать сейчас нам нужно на наши силы и возможности. Только мы с вами сможем отремонтировать наш дом качественно и честно. Опираясь на положительный опыт многих ТСЖ Москвы, мы понимаем, что нам необходимы целевые взносы жильцов и владельцев нежилых помещений. Причем рассчитывать они должны пропорционально метражу квартиры или нежилого помещения. Исходя из перечисленных выше необходимых вложений, нам с вами никак не обойтись без адресных целевых взносов. В каком размере, и с какой периодичностью уплаты будут они, нам предстоит с вами решить вместе, для этого членами ТСЖ и Правлением будет подготовлено очередное собрание 18 мая 2017 года. Просим каждого из вас отнестись к нашему предложению касательно сбора целевых взносов с пониманием. Мы в свою очередь, осознавая, что на всех нас ложится большое финансовое бремя, предложим на выбор несколько вариантов внесения целевых взносов, которые будут максимально удобны всем нам и позволят произвести работы и платежи в срок. Присутствие каждого из нас на собрании будет жизненно необходимо для принятия верных решений, касающихся будущего нашего дома!