

РАЦИОНАЛЬНОЕ ОТНОШЕНИЕ К ОБЩИМ ДЕНЬГАМ И САМЫЙ ПЕРВЫЙ СПЕЦСЧЁТ В СВОЁМ РЕГИОНЕ!

Это история успешных ремонтов в многоквартирном доме в городе Ярославле, которые стали возможны благодаря сознательному отношению собственников к общим средствам на содержание и ремонт дома и хорошему взаимодействию между правлением ТСЖ и остальными собственниками помещений в доме.

О доме. Многоквартирный дом находится по адресу: г. Ярославль, проезд Моторостроителей, д. 2 (общая площадь дома 10 954,7 кв. м, в том числе 9 371,5 кв. м – площадь жилых помещений) (фото 1). Дом введен в эксплуатацию в декабре 2007 года. Управление домом осуществляет ТСЖ «Экспресс – Север», сайт в сети «Интернет» – <http://express-sever.ru>, который создан жителями дома и служит для размещения актуальной и полезной информации, общения соседей, обмена мнениями в целях улучшения проживания в доме.



Фото 1. Общий вид МКД по проезду Моторостроителей, д. 2

Кирпичный многоквартирный дом, проезд Моторостроителей, 2
10 этажей, 4 подъезда, 150 квартир
Год ввода в эксплуатацию – 2007
Общая площадь дома – 10 954,7 кв. м
Управление домом осуществляет ТСЖ «Экспресс-Север»

В чем секрет успеха? Ключевым фактором успеха в данной истории можно считать осознание собственниками помещений, что дополнительные финансовые вливания в многоквартирный дом помогут в будущем не только избежать более крупных проблем с элементами конструкций и инженерными системами, но и снизить темпы роста платы за коммунальные услуги посредством внедрения энергоэффективных технологий.

В связи с этим практически сразу с момента образования ТСЖ собственники помещений помимо обязательных платежей на содержание и текущий ремонт отдельно сформировали резервный фонд на дополнительные работы. Сначала в основном это было исправление недочётов застройщика, которые нельзя профинансировать за счёт текущих ремонтов - на момент сдачи дома застройщик обанкротился, и предъявить к нему претензии, в том числе финансовые, оказалось практически невозможно. Пришлось решать проблему своими средствами. Однако впоследствии все в доме осознали пользу от наличия постоянного резервного фонда.

Тариф резервного фонда в разное время составлял от 1 до 3 руб./кв. м в зависимости от стоимости работ, которые планировалось провести. В настоящее время тариф на текущее содержание и ремонт в данном доме составляет 20 руб./кв. м.

Как использовали резервный фонд? К концу 2010 года вследствие аномально жаркого лета в негодность пришла крыша многоквартирного дома - фактически сгорела и расплавилась, поэтому через крышу началось протекание в двух подъездах дома. В связи с этим в 2011 году было принято решение о ремонте всей крыши за счёт средств резервного фонда, остановились на мембранном покрытии - и вот уже 11 лет жильцы дома не знают проблем.

Дополнительно за счет средств резервного фонда был установлен новый забор вокруг придомовой территории.

За счёт того же фонда заменили лежаки и стояки (горизонтальные и вертикальные трубы) на полипропилен.

Как организуется капитальный ремонт в доме? 26 января 2014 года в многоквартирном доме было проведено собрание, на котором в качестве способа формирования фонда капитального ремонта был выбран спецсчет.



ТСЖ «Экспресс-Север» стало первым ТСЖ в Ярославской области, которое открыло свой специальный счет для аккумулирования взносов собственников помещений в доме на его капитальный ремонт!

В период 2018 – 2019 гг. за счет фонда капитального ремонта были проведены работы по модернизации инженерных систем. Поскольку в доме имеются нежилые помещения, которые в настоящее время пустуют, было

принято решение о раздельном учете теплоснабжения и ГВС между собственниками жилых и нежилых помещений.

В рамках капитального ремонта была установлена насосно-рециркуляционная система отопления с использованием элеватора (нагнетает давление на отопление). Изменили схему отопления в доме с элеваторной на насосно-элеваторную (фото 2 и 3).



Фото 2 – 3. Насосно-циркуляционная система отопления в МКД по проезду Моторостроителей, д. 2

Установка элеватора позволила сократить потребление теплоносителя: раньше объем потребления теплоносителя был значительно больше, при этом нормативный расход на отопление в гигакалориях «не выбирался».

Установка циркуляционных насосов, которые «гоняют» теплоноситель по дому, позволила задавать температуру теплоносителя в зависимости от температуры окружающей среды. Когда температура теплоносителя достигает выставленной отметки, отработанный остывший теплоноситель сливается и заходит новая горячая вода.

Стоимость данного оборудования (элеватор + рециркуляционные насосы) составила 750 тыс. руб. При этом только годовая (за отопительный сезон) экономия на отоплении по дому в целом составляет от 500 до 700 тыс. руб. в год, то мероприятия быстро окупаются. Дополнительно было произведена замена пластин теплообменника, увеличено количество пластин, установлен регулятор отопления “Dunfos”, что позволяет контролировать температуру ГВС и отопления (температура для дня и ночи отдельно). Например, горячая вода ночью до максимальной температуры не нагревается. В будущем планируется покупка дополнительного оборудования на случай поломки.

В 2021 году был проведен частичный ремонт входных групп (фото 4).

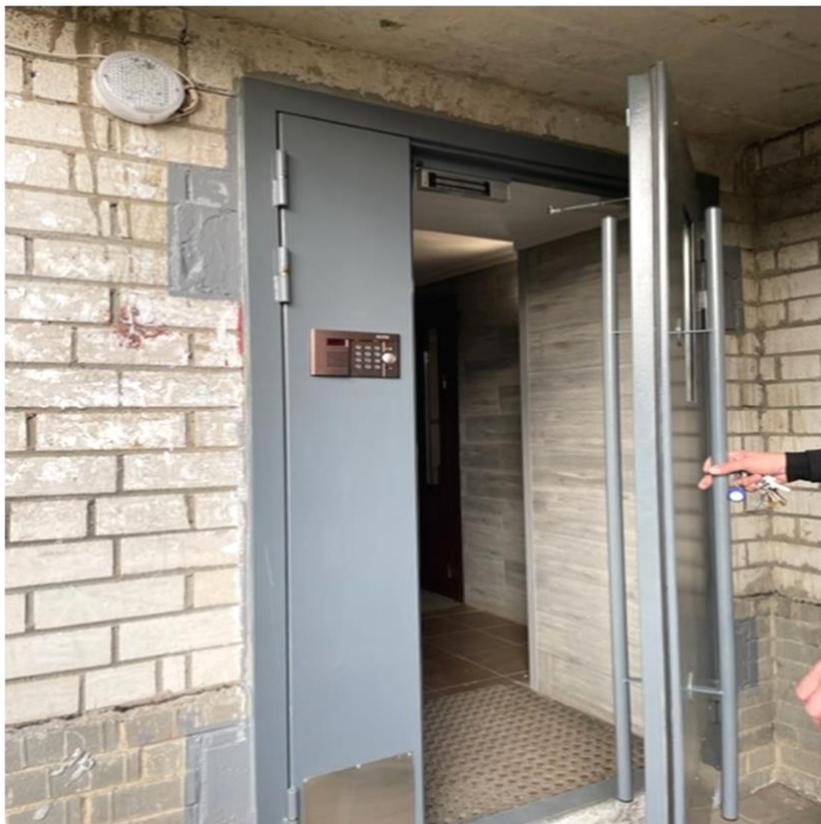


Фото 4. Входные группы в МКД по проезду Моторостроителей, д. 2

Также проведен косметический ремонт первых этажей подъездов, во всем доме установлены энергосберегающие светильники – на первых этажах (постоянный свет¹), на остальных – звуковое выключение (фото 5 – 6).



Фото 5 – 6. Косметический ремонт первых этажей подъездов в МКД по проезду Моторостроителей, д. 2. Источник: сайт Ассоциации нанимателей жилья «РАНЖ» по ссылке в сети «Интернет» <https://ranj76.ru/my-zaratsionalnoe-ispolzovanie-energeticheskikh-resursov/>.

¹ Необходимо для работы камер видеонаблюдения.

В 2021 году были установлены 8 камер видеонаблюдения (фото 7).



Фото 7. Система видеонаблюдения в МКД по проезду Моторостроителей, д. 2

Что в планах на будущее? В планах – ремонт отмостки и тротуара (при осадках скапливается вода), ремонт детской площадки (плитка, за исключением детских сооружений), а в 2032 году планируется замена лифтов.

Контактное лицо: председатель правления ТСЖ – Савичев Денис Борисович,

тел. (+7 (909) – 293-07-90), адрес электронной почты 930790@mail.ru.