

ДОБИЛИСЬ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ, ЗАМЕНИЛИ ЛИФТЫ В КРЕДИТ И ПОЛУЧИЛИ ВОЗМЕЩЕНИЕ ВЫПЛАЧЕННЫХ ПРОЦЕНТОВ

Это история о доме № 4 по ул. Башкирской в Ростове-на-Дону, в котором благодаря инициативности правления ТСЖ, разумному планированию, получению кредита и участию в программах государственной и муниципальной поддержки удалось выполнить большой объем нужных ремонтов, в том числе энергосберегающих, и обеспечить комфорт проживания для всех собственников в доме.



*Фото 1. Многоквартирный дом № 4 по ул. Башкирская, г. Ростов-на-Дону.
Фото ТСЖ «Башкирская-4»*

О доме. Многоквартирный дом № 4 по улице Башкирская введён в эксплуатацию в 1986 году.

На момент создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) «Башкирская-4» в ноябре 2006 года дому было уже 20 лет, и его техническое состояние не было удовлетворительным.

Однако за 16 лет управления многоквартирным домом ТСЖ, по признанию председателя правления, добилось хороших результатов и не собирается останавливаться на достигнутом. Ежедневный

кропотливый труд правления, работников товарищества, активное участие и помощь собственников помещений, участие товарищества в государственных программах по капитальному ремонту многоквартирных домов и поддержка Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонда ЖКХ) помогли сделать здание «домом образцового содержания».

О капитальном ремонте дома и участии в программах государственной и муниципальной поддержки. В 2006-2007 годах была



капитально отремонтирована крыша дома и установлены общедомовые приборы учёта. Жильцы сразу же ощутили, что плата по фактическому потреблению, а не по нормативу, привела к уменьшению оплаты за коммунальные услуги по статьям отопление и водоснабжение, и стимулировала жителей к экономному потреблению.

В 2010 году ТСЖ приняло участие в городской адресной программе «Капитальный ремонт МКД на территории г. Ростова-на-Дону» в рамках реализации Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ. При поддержке Фонда ЖКХ, регионального и городского бюджета (сумма полученной поддержки 8 400 000 руб.) собственники помещений внесли свою 5-процентную долю (420 000 руб.) и организовали проведение капитального ремонта. При этом во время проведения капитального ремонта здания были произведены работы с применением энергосберегающих технологий.

Так, фасад дома был отремонтирован с применением гидроизоляционного состава и атмосферостойкой краски. Торцы здания утеплены и обшиты металлическим сайдингом с пароизоляционным слоем из плёнки. Старые деревянные окна и двери в подъездах заменены на металлопластиковые.

Выполнен ремонт подвала. На вентиляционных окнах внутри установлены запирающие устройства, а снаружи жалюзийные решётки, утеплены входные двери.

Трубопроводы систем отопления, горячего водоснабжения выполнены из полимерных материалов и гидро- и теплоизолированы. В ходе ремонта всех инженерных систем: электроснабжения; теплоснабжения; водоснабжения и водоотведения – использованы самые современные материалы.

В рамках решения задач экономии электроэнергии на освещение в местах общего пользования осветительные приборы были дополнены датчиками движения и шума, на здании установлено фотоакустическое реле для управляемого включения и отключения источников света в подъездах и над козырьками. В подъездах и подвале дома лампы накаливания заменены на энергосберегающие.

Также были отремонтированы ступени входных групп и отмостка по периметру здания (фото 2).



*Фото 2.
Входная группа в
подъезд МКД после
капитального
ремонта.
Фото ТСЖ
«Башкирская-4»*

В 2011 году собственники приняли решение об участии в долгосрочной городской целевой программе «Эксплуатация и развитие улично-дорожной сети города Ростова-на-Дону на период 2011-2015 годы» и в проведении благоустройства дворовой территории многоквартирного дома в 2011 году. Сметная документация на проведение работ была разработана в установленном порядке на сумму 530 000 рублей. За счет поддержки города территория двора была приведена в порядок, капитально отремонтировано асфальтовое покрытие, обустроили гостевую автомобильную парковку и клумб.

Новые лифты - в кредит с возмещением расходов на выплату процентов. В 2017 году снова ТСЖ участвовало в программе предоставления финансовой поддержки за счёт средств Фонда ЖКХ на капитальный ремонт многоквартирных домов, на этот раз - в части возмещения расходов на уплату процентов за пользование кредитом. Товарищество собственников жилья «Башкирская-4» получило кредит на цели замены лифтов в размере 2 073 000 рублей на 5 лет. Объём расходов на уплату процентов по кредиту составил 643 000 руб., из них 526 000 руб. были возмещены Фондом ЖКХ, так что расходы ТСЖ «Башкирская-4» на уплату процентов по кредиту составили всего 117 000 руб.

На средства кредита и средства фонда капитального ремонта дома были заменены два лифта общей стоимостью 2 900 000 руб. Новые энергосберегающие лифты «Карачаровского механического завода» (фото 3) оборудованы энергоэффективной редукторной лебёдкой, а в системе управления заложен режим ожидания, что также позволяет сократить расход электроэнергии.



Фото 3. Новые лифты в МКД № 4 по ул. Башкирская, г. Ростов-на-Дону. Фото ТСЖ «Башкирская-4»

В 2019 году также была установлена водопроводно-насосная станция в подвале дома, общая стоимость проекта составила 150 953,99 руб. за счёт средств на текущий ремонт многоквартирного дома (фото 4-6).



Фото 4-6. Водопроводно-насосная станция в подвале в МКД № 4 по ул. Башкирская, г. Ростов-на-Дону. Фото ТСЖ «Башкирская-4»

О сокращении потребления энергоресурсов. После всех выполненных мероприятий по энергосбережению собственники помещений в доме ощутили явную экономию потребления энергоресурсов. Заметное сокращение потребления тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение произошло уже в 2010 году после теплосберегающих ремонтов, но продолжает падать за счёт постоянных апгрейдов; так, за 9 месяцев (с января по сентябрь) 2019 года потребление тепловой энергии на горячее водоснабжение уменьшилось на 4,7%, а на отопление - на 15,8% по сравнению с тем же периодом 2018 года.



Также отмечается значительная экономия электроэнергии на цели освещения мест общего пользования и работу лифтов:

- освещение многоквартирного дома - на 9,5%,
- освещение и работа бытовых приборов в жилых помещениях и местах общего пользования – на 9,0%
- лифты - на 22,3 % (см. таблицу).

После замены лифтового оборудования в 2019 году товарищество за собственные средства отремонтировало подъезды, сметной стоимостью 1 222 494,00 рублей, с укладкой керамической плитки на лестничных маршах и межквартирных площадках. На подоконниках установили кашпо с цветами, а лампы заменили на светодиодные.

СРАВНЕНИЕ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ ПОСЛЕ ДО И ПОСЛЕ ЗАМЕНЫ ЛИФТОВ И МОДЕРНИЗАЦИИ СИСТЕМ ОСВЕЩЕНИЯ В МКД ПО БАШКИРСКОЙ, 4

Период	Потребление электроэнергии в 2018 г., квт			Потребление электроэнергии в 2019 г., квт		
	Квартиры и места общ. пользования	лифты	Всего	Квартиры и места общ. пользования	Лифты	Всего
январь	14 010	550	14 560	8 910	333	9 243
февраль	9 000	420	9420	9 960	350	10 310
март	9 150	452	9 602	8 670	320	8 990
апрель	11 370	480	11 850	9 630	366	9 996
март	10 290	466	10 756	9 390	363	9 753
июнь	9 510	502	10 012	9 510	346	9 856
июль	11 430	538	11 968	13 170	344	13 514
август	13 950	358	14 308	11 100	384	11 484
сентябрь	9 930	372	10 302	9 600	404	10 004
Итого:	98 640	4 138	102 778	89 830	3 214	93 044

Источник: данные ТСЖ «Башкирская-4»

О наградах и поощрениях. В 2019 году дом посещали депутаты Государственной Думы Российской Федерации, чтобы проверить качество обновления дома после замены лифтового оборудования на кредитные деньги, а также председатель Счётной палаты Российской Федерации, руководители Фонда ЖКХ, губернатор Ростовской области, глава администрации города. Дому был присвоен статус «Дом образцового содержания», на фасаде установлена соответствующая табличка (фото 7), а председатель правления ТСЖ «Башкирская-4» награждён знаком отличия «Знак качества ЖКХ».



*Фото 7. Председатель ТСЖ «Башкирская-4» с почетной табличкой «Дом образцового содержания» (2019 г.).
Фото ТСЖ «Башкирская-4»*

В 2019 году ТСЖ «Башкирская-4» приняло участие в областном конкурсе «Лучшая организация в сфере управления многоквартирными домами в Ростовской области» и стало победителем в номинации: «Лучшее ТСЖ городского округа в Ростовской области». Премию за победу в конкурсе в размере 226 000 руб. по решению собственников помещений потратили на устройство камер видеонаблюдения в подъездах и по периметру дома.

В 2022 году дом получил грамоту федерального жюри на Всероссийском конкурсе лучших практик управления многоквартирными домами «Лучший дом. Лучший двор» в номинации «Лучшая практика проведения капитального ремонта».