



ГАЗЕТА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "КАЛИНИНЕЦ" № 1 (19) июнь 2016 г

Посетите наш сайт: <http://tsgkalinec.ru>
e-mai: ataman49@mail.ru; 8-904-505-49-02;

Уважаемые жильцы дома!

6 июня 2016 года состоялось очередное заседание Правления ТСЖ «Калиновец», на котором были рассмотрены злободневные вопросы жизни нашего дома, о чем будет рассказано ниже.

О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ КРОВЛИ НАШЕГО ДОМА

С 1 января 2014 года вступили в силу изменения и дополнения в Жилищный кодекс РФ, внесенные Федеральным Законом от 25 декабря 2012 года № 271, устанавливающий порядок финансирования и организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 167 Жилищного кодекса РФ, ст. 6 Областного закона от 11.06.2013 N 1101-3С «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» Правительство Ростовской области утверждает региональную программу и устанавливает минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Ежемесячные взносы на капитальный ремонт обязаны вносить все собственники жилых и нежилых помещений. Собственники помещений, имеющие задолженность по оплате капитального ремонта, не могут получать субсидии на оплату ЖКУ до полного погашения задолженности, а также имеющие задолженность более 3-х месяцев по суду обязаны будут оплатить взносы, пени, штрафы, все судебные издержки.

Согласно Региональной программе нам запланировано: ремонт электроснабжения - 2041 год, ремонт газоснабжения - 2017 год, ремонт теплоснабжения, холодного водоснабжения – 2042 год, ремонт крыши – 2033 год, ремонт фасада, фундамента, подвала – 2025 год.

В нашем доме раньше намеченных сроков отремонтированы все инженерные системы, кроме системы газоснабжения. Федеральный закон № 466 от 29.12.2014 отменил для многоквартирных домов обязательную установку газовых счетчиков, если максимальный объем его потребления составляет менее 2 куб. м в час. Однако ОАО «Горгаз» требует при ремонте домовой газовой системы проводить не капитальный ремонт, а реконструкцию, т.е. газовые трубы выносить на наружную стену дома и вводить их на кухню с наружи дома. Это очень дорогая работа. В настоящее время Министерство ЖКХ Ростовской области решает этот вопрос на уровне Правительства РФ.

В нашем доме капитальный ремонт кровли был проведен в 2002 году. Срок службы мягкой кровли 8 - 10 лет. В настоящее время на кровле отсутствует защитный слой (присыпка), имеются вздутия, нарушены примыкания, желоба вывернуты, нет их сопряжения с воронками водосточных труб. После прошедших в мае сильных дождей в двух квартирах появились протечки. Это уже сигнал о необходимости срочного капитального ремонта кровли. Мы не можем ждать, когда наступит 2033 год.

На нашем спец. счете, предназначенном для капитального ремонта, накоплено 213,0 тысяч рублей. Сбербанк на эту сумму начисляет минимальные проценты до 50 руб. в месяц. Качественный капитальный ремонт кровли стоит около 1 миллиона рублей. Поэтому, чтобы наши деньги не пропадали, не дешевели, правление ТСЖ предложило рассмотреть вопрос о взятии кредита на недостающую сумму сроком на 2, 5 года. Поручительством и залогом для банка будут наши обязательные взносы на капремонт. Особенно это касается неплательщиков, которые проживают в нашем доме.

Правление поручило председателю ТСЖ Атаманенко С.А. проработать вопрос о подборе подрядчика, изготовления сметы, заключения кредитного договора и доложить об этом на общем собрании собственников для принятия окончательного решения.

ДОРОГИЕ КАПЛИ

Информация о расходовании холодной воды жильцами дома

В нашем доме капитально отремонтирована система холодного водоснабжения и водоотведения. Несанкционированных потерь холодной воды в общедомовых сетях нет. Во всех квартирах установлены счетчики воды. Установлен электронный узел учета воды, из месяца в месяц показывающий общедомовой расход $800-850 \text{ м}^3$. Сумма показаний квартирных счетчиков воды – $630 - 650 \text{ м}^3$. Разница $170-200 \text{ м}^3$, которую оплачиваем за счет общедомовых нужд и тарифа «Содержание и ремонт дома».

Общедомовые нужды (ОДН) определяются разницей между показанием общедомового счетчика, и суммой показаний квартирных счётчиков. Эта разница распределяется между всеми собственниками пропорционально площади их квартиры.

Величина ОДН фактически является перераспределением платы за ресурсы между всеми собственниками квартир в доме. Ведь показания общедомового счетчика не снимаются одновременно с показаниями квартирных счетчиков. Поэтому при расчетах всегда есть погрешности. Именно они ложатся на плечи всего дома.

Одной из причин может быть человеческий фактор. То есть подача недостоверных данных. Во-вторых, показания общедомового счетчика снимаются 25-26 числа. Но жильцы передают показания и 20 числа и после 25. Дельта, возникающая из-за разницы в сроках передачи показаний, может достигать 30-40% от всего расхода ресурсов дома.

Другой причиной может быть неработающая запорная арматура. Суть в том, что счётчик воды, как и любой измерительный прибор, имеет такую характеристику, как порог срабатывания (или чувствительность), показывающую тот минимальный объём воды в единицу времени, который водомер начинает фиксировать. Соответственно, струйки воды меньше порога срабатывания, а это всякого рода подтекающие краны, бачки унитазов и т.п., не отражаясь в показаниях квартирных приборов, сливаются в стремительный поток и прекрасно регистрируются общим счётчиком. В силу вышесказанного сумма показаний квартирных счётчиков воды всегда будет меньше данных общедомового прибора учёта.

26 мая был установлен новый расходомер в надежде, что он будет более точно отмерять расход воды. Однако, эти надежды не оправдались.

На интернет-сайте нашего ТСЖ (<http://tsgkalininec.ru>) в разделе «Информация о ТСЖ – Документы ТСЖ» размещены показания общедомового узла учета потребления воды: часовые за 28,29,30 мая, суточные за май и показания квартирных счетчиков.

Анализ данных говорит о том, что наибольший суточный расход воды происходит почему-то глубокой ночью с 0.00 до 3.00.

Например, 28 мая с 0.00 до 1.00 было потреблено $2,075 \text{ м}^3$ воды. Даже днем не было такого часового расхода. Всего за сутки расходувано $29,968 \text{ м}^3$.

29 мая с 0.00 до 1.00 – $1,586 \text{ м}^3$ столько же как с 15.00 до 16.00. За сутки – $29,700 \text{ куб. м}$

30 мая с 0.00 до 1.00 – $2,465 \text{ м}^3$. За сутки – $26,327 \text{ м}^3$.

Если проанализировать суточный расход воды, то наибольший был 21 мая – $30,383 \text{ м}^3$, наименьший, 31 мая – $22,442 \text{ м}^3$, среднесуточный расход составляет - $25,861 \text{ м}^3$. Ввиду того, что Водоканал принимает итоговый отчет за период с 25 числа предыдущего месяца по 25 число текущего месяца дом за май потребил – 850 м^3 .

Сумма квартирных счетчиков составила – 634 м^3 . Разница составила - 216 м^3 .

Согласно п.п. г. п. 32 Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 исполнитель имеет право осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

Правление приняло решение с 20 по 26 июня провести сверку показаний квартирных счетчиков воды, опломбировать их и наклеить антимагнитную полосу.

ОБ УСТАНОВКЕ ДЕТСКОЙ ПЕСОЧНИЦЫ

Правление ТСЖ приняло решение об отказе в установке общей песочницы с закрывающейся крышкой т.к. никто из родителей не возьмет на себя обязанности постоянно следить за ней.