«Специалист по управлению МКД»

Курбатова Оксана Александровна
(ТСЖ «ПРОГРЕСС» г. Екатеринбург)



История дома:

Наш 10-подъездный 9-этажный многоквартирный дом строился в 2 этапа: I очередь - 1985г., II очередь - 1987г.

В доме **363 квартиры** и проживает около **1 000 человек.**

До 2008 года подъезды 1-3 были муниципальными, а подъезды с 4-го по 10-й - кооперативными.

В кооперативных подъездах изначально был создан ЖСК «Прогресс», затем он был преобразован в ПЖЭК «Прогресс», потом в ЖК, а после объединения в 2008 году с муниципальной частью дома (когда к кооперативной части присоединились подъезды 1-3) – всеми собственниками помещений было принято решение о реорганизации ЖК «Прогресс» в ТСЖ «Прогресс».

«Кто хочет — ищет возможности, кто не хочет — ищет причину»
Сократ



16 лет назад, осенью 2008 года мне было предложено стать управляющим в доме…

…в моем РОДНОМ доме, т.к я проживаю в нем с детства.

Я согласилась, потому что всегда очень хотела понять **«Как всё работает** (а точнее «Почему чаще всего не работает?») **в сфере ЖКХ?».**

Подробно вникая в многочисленные нюансы управления многоквартирным домом, а так же благодаря поддержке со стороны Правления, я постепенно стала определяться со стратегией своей работы в Товариществе, понимая что прежде всего необходимо:

- организовать грамотный бухгалтерский учет;

- найти убытки и избавиться от них;

- найти способы экономии и внедрить их;

- навести порядок в документообороте;

- открыто и честно информировать собственников обо всем

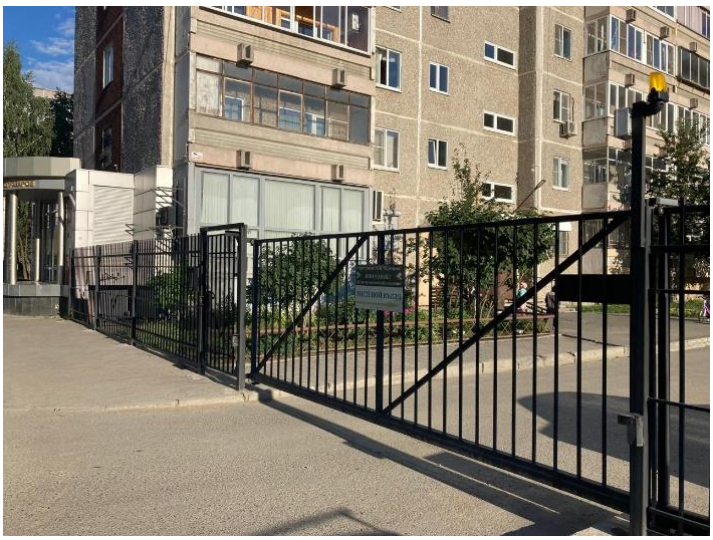
«Возможно ВСЁ. На невозможное просто требуется больше времени»
Дон Браун

Сотрудники и правление ТСЖ «Прогресс» всегда отличались активной жизненной позицией и, во всех областях работы, старались, не теряя в качестве услуг, максимально оптимизировать затраты. Именно поэтому:

В 2011г. заменена и полностью утеплена **система отопления** в подвале дома.
С этого момента расчет за тепло производится по УКУТ, при этом даже в самые холодные месяцы потребление не превышает 0,023 Гкал/кв.м
Информационно: ***это на 30% ниже утвержденного норматива*** *= 0,033 Гкал/кв.м.*



2014г. запущен в работу **сайт ТСЖ «Прогресс»** (www.latv37.ru), который постоянно наполняется актуальной информацией и своевременно проведено общее собрание собственников для **открытия СПЕЦ.СЧЕТА ТСЖ** по статье «Взнос на кап.ремонт».



В 2015 - 2016г. земельный участок под МКД оформлен в собственность и по его периметру произведена **установка забора, 3-х калиток и 3-х ворот.**



В целях безопасности во дворе дома и подъездах установлены камеры видеонаблюдения



в 2016 г. установлен единый (общий) **общедомовой прибор учета ГАЗА** на «старый дом».

ЕЖЕГОДНАЯ экономия жильцов за счет оплаты за фактическое потребление (которое в 4 раза меньше норматива) составляет **БОЛЕЕ 500 000 руб./в год.**

В 2018г. выигран суд с АО «ЕТК» (дело А60-54108/2018 от 22.11.18г), предъявлявшее к оплате ТСЖ излишние суммы за нагрев ГВС. **Сумма возвращенных денежных средств составила 1 971 222 р**, которые были возвращены собственникам, пропорционально оплаченным ими счетам за горячую воду.





Благодаря выполнению всех требований по организации раздельного сбора мусора – **с 2019г.** у ТСЖ заключен договор с региональным оператором на вывоз ТКО по факту.

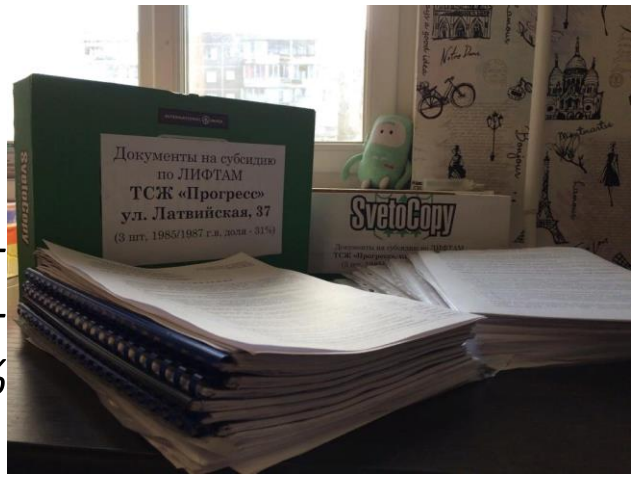
В ТСЖ «Прогресс» (г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 37) **ТАРИФ** по статье «Обращение с ТКО» **для жильцов дома на 30% МЕНЬШЕ НОРМАТИВА** (платят по 102 руб. вместо 146 руб.)



Произведена замена лифтового оборудования (10 лифтов)

В 2019г. – 7 лифтов за счет средств собственников, собранных по статье «Взнос на кап.ремонт»,

в 2021г. - заменены оставшиеся 3 лифта. Оплата произведена частично за счет средств бюджетной субсидии



Благодаря своевременно подготовленным документам собственники оплатили только 31% от стоимости 3-х лифтов.



В 2020 - 2021г. автоматизирована система водоотведения: в общедомовую систему водоотведения установлены датчики, которые в случае засора отправляют смс на телефон… так же **она усовершенствована:** в случае засора одной из магистралей - стоки перенаправляются в другую, а не растекаются по подвалу и не поднимаются в квартиры жильцов 1 этажа.

В 2021-2022г. была проведена большая работа по постепенному приведению в порядок помещений, входящих в состав общего имущества МКД (офис ТСЖ, электрощитовые и т.д).
Протоколом общего собрания собственников оформлено (утверждено) решение об их перепланировке/переустройстве.



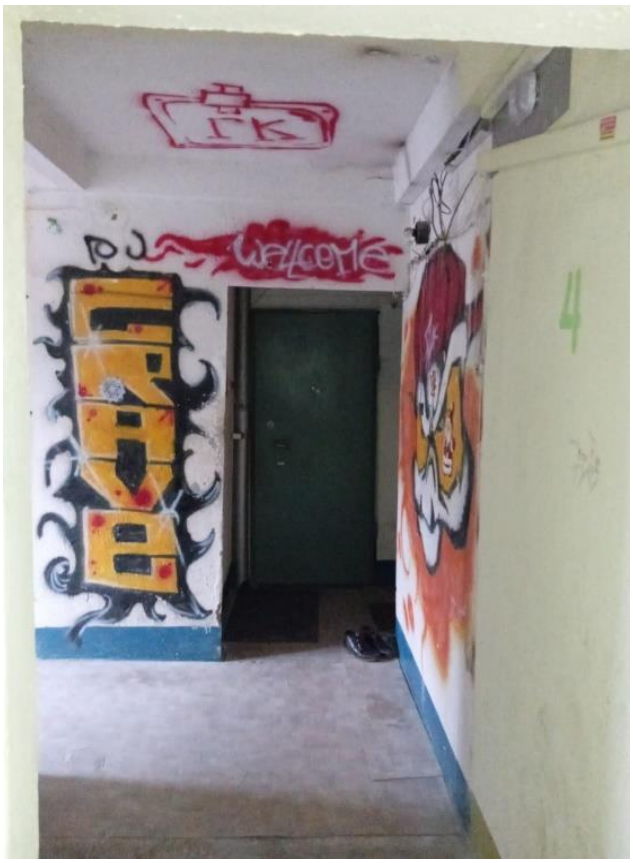




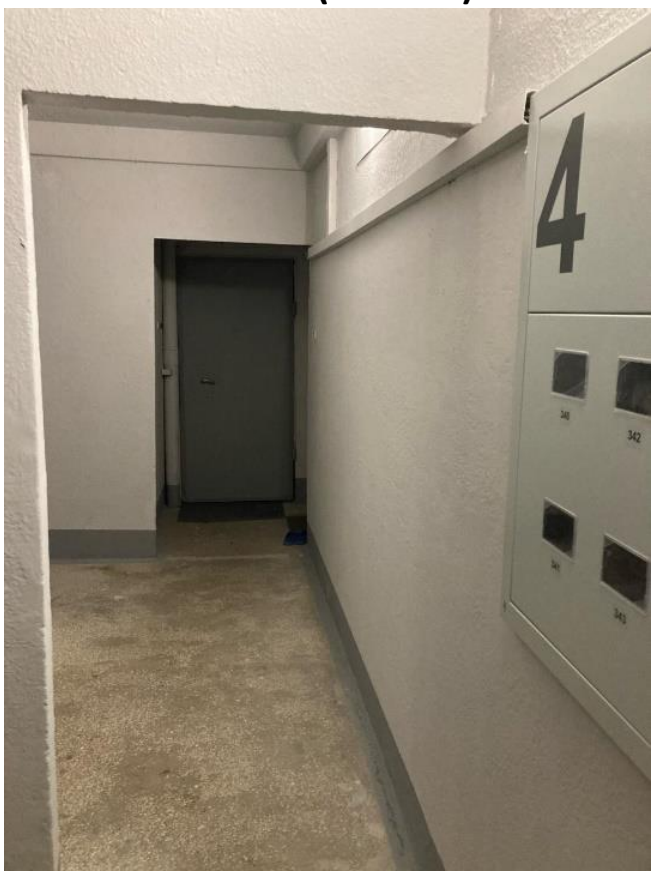
В 2023г. правлением ТСЖ принято решение задать **НОВЫЙ ВЕКТОР РАЗВИТИЯ ДОМА:** постепенно, при проведении в подъездах капитального ремонта инженерных сетей электроснабжения и текущего ремонта (побелка/покраска), **возвращать в проектное состояние все поэтажные холлы**, т.е демонтировать незаконно установленные двери/перегородки

«Многие завидуют результату, но мало кто завидует пути его достижения»

БЫЛО



СТАЛО (в 2023г)



БЫЛО



СТАЛО (в 2023г)



БЫЛО



СТАЛО (в 2023г)



БЫЛО

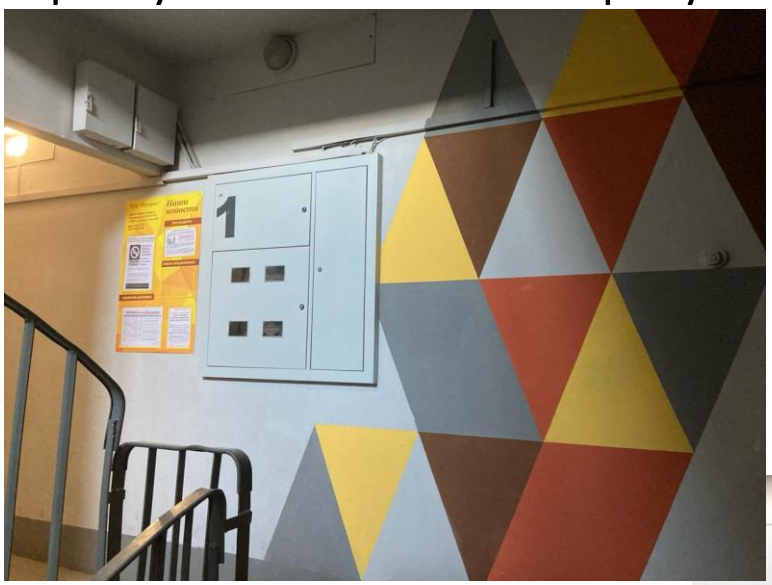


СТАЛО (в 2023г)



«Творчество заразительно. Распространяйте его». А.Эйнштейн.

По окончании ремонта подъездов креативные жильцы дома стали предлагать различные идеи по его «дополнению». А после того, как были согласованы единый стиль оформления и цветовая гамма – сотрудники ТСЖ и собственники приступили к нанесению рисунков на лестничных площадках.







К 9 мая 2021 года рядом с квартирой, в которой проживал Ветеран ВОВ был нанесен рисунок в виде звезды.

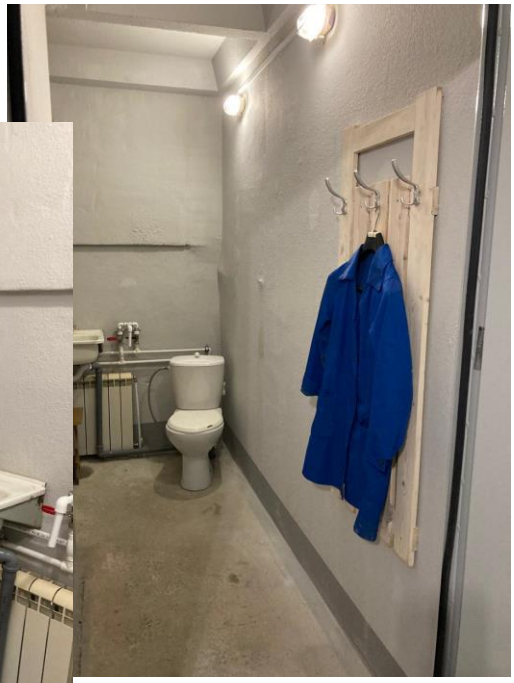
Мы помним!
Мы гордимся!

В 2024г. **на первых этажах подъездов дома** (за лифтами) **для уборщиц оборудованы помещения общего пользования**, чтобы сотрудницы ТСЖ могли в комфортных условиях переодеваться в рабочую одежду, хранить моющие средства и инвентарь, набирать и сливать воду.

В проем установлены металлические двери. Пробурены отверстия в плите перекрытия для подведения к помещению коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, отопление), а так же смонтирована система электроснабжения и вентиляции.







На будущее есть БОЛЬШИЕ ПЛАНЫ по **модернизации всех входных групп подъездов** дома и **«мечты» о замененном во дворе дома асфальте и собственной газовой котельной** …

А пока на этом ВСЁ … Спасибо за внимание!

С Уважением, Управляющий О.А. Курбатова
www. latv37.ru, progress.latv37@mail.ru