Номинация: «Лучшая практика по улучшению технического и эстетического состояния МКД»

ТСЖ «ПРОГРЕСС» г. Екатеринбург

«Разгораживание МОП в МКД»



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

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, потом в ЖК, а после объединения в 2008 г.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».

«Еще не все колеса изобретены: мир слишком удивителен, чтобы сидеть сложа руки». Ричард Брэнсон

Исполнители проекта:

УПРАВЛЯЮЩИЙ



Курбатова
Оксана Александровна

ИНЖЕНЕР



Новоселов Виктор
Борисович

«Не наводите порядок в том, от чего нужно избавиться»



Предпосылки реализации проекта:

В 1990-х годах жильцами дома на лестничных площадках были произведены многочисленные перепланировки, кто-то хотел обезопасить себя и своих соседей,

кто-то считал необходимым ограничить дверью доступ посторонних лиц к свободным площадям за лифтом,

а кто-то просто дополнительно оборудовал себе «под боком» кладовку и овощехранилище.

При незаконной установке перегородок и дверей **НАРУШАЮТСЯ**

не только ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ нормы

(ПП от 16.09.2020 № 1479),

но и права остальных собственников на свободу владения и использования общим имуществом, т.к после «отгораживания» части подъезда, происходит изменение (уменьшение) его площади **в нарушение норм действующего законодательства РФ**:

- Гражданский кодекс РФ (ст. 290),
- Жилищный кодекс РФ,
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (№ 170 от 27.09.2003г).



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

В 2021-2022 годах сотрудниками ТСЖ была проведена большая работа по приведению в порядок помещений, входящих в состав общего имущества МКД (офис ТСЖ, электрощитовые и т.д).



Протоколом общего собрания собственников оформлено решение об их перепланировке и/или переустройстве.

В 2023г. правлением ТСЖ «Прогресс» принято решение задать **НОВЫЙ ВЕКТОР РАЗВИТИЯ ДОМА:** постепенно, при проведении в подъездах капитального ремонта инженерных сетей электроснабжения и текущего ремонта (покраска стен, установка окон и так далее), **возвращать в проектное состояние все поэтажные холлы.**

Задействованные ресурсы и преодоленные проблемы:

По результатам опроса - **МЕНЕЕ чем 25 % собственников** (т.е не более 1 квартиры на этаже) **имеют отношение к отгороженным МОП** (т.е те, кто когда-то самостоятельно устанавливал перегородки и/или двери).

БЫЛО



СТАЛО



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

ПРОЕКТ «Разгораживание МОП» и достигнутые показатели:

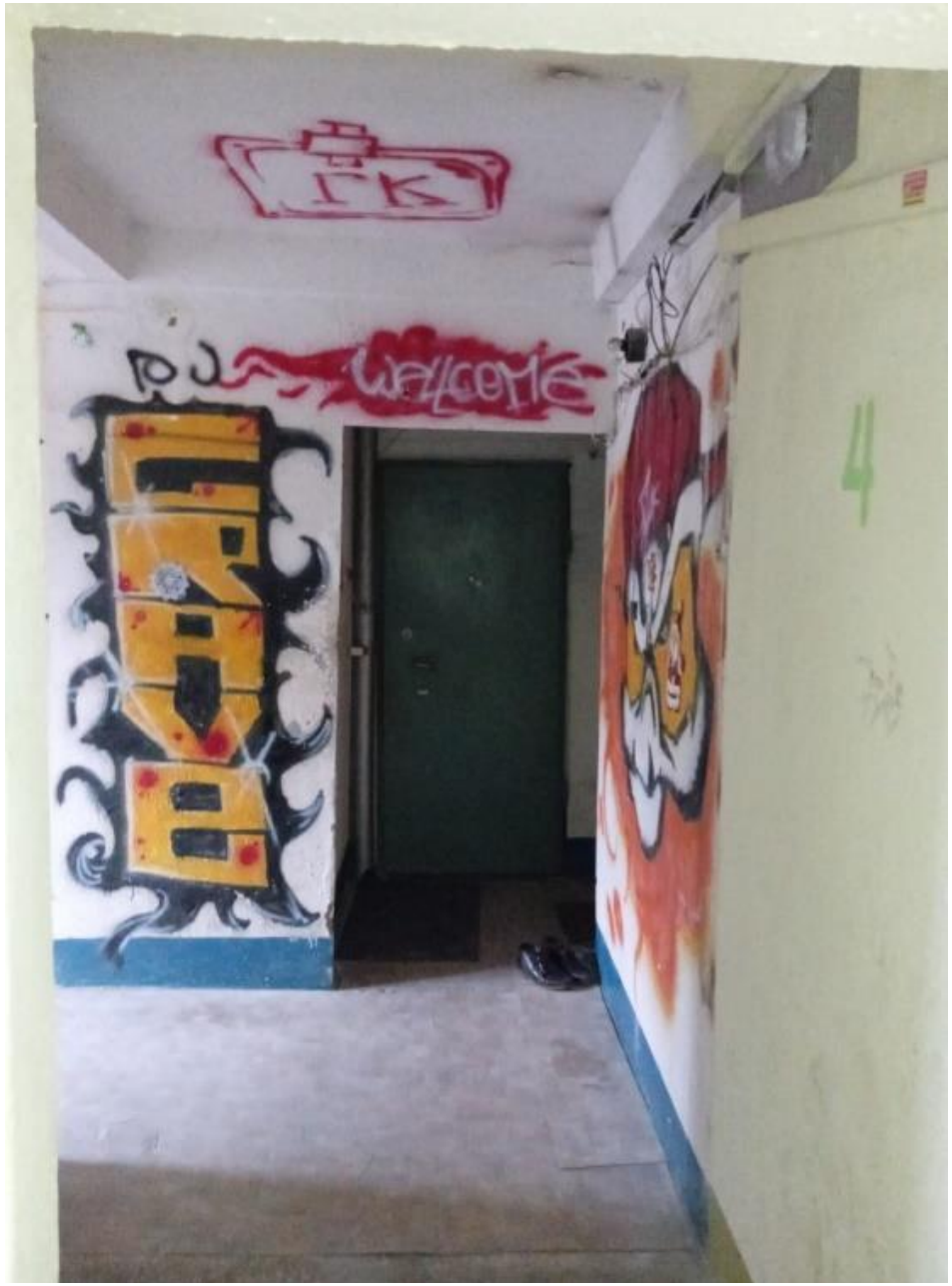
БЫЛО



СТАЛО



БЫЛО



СТАЛО



БЫЛО



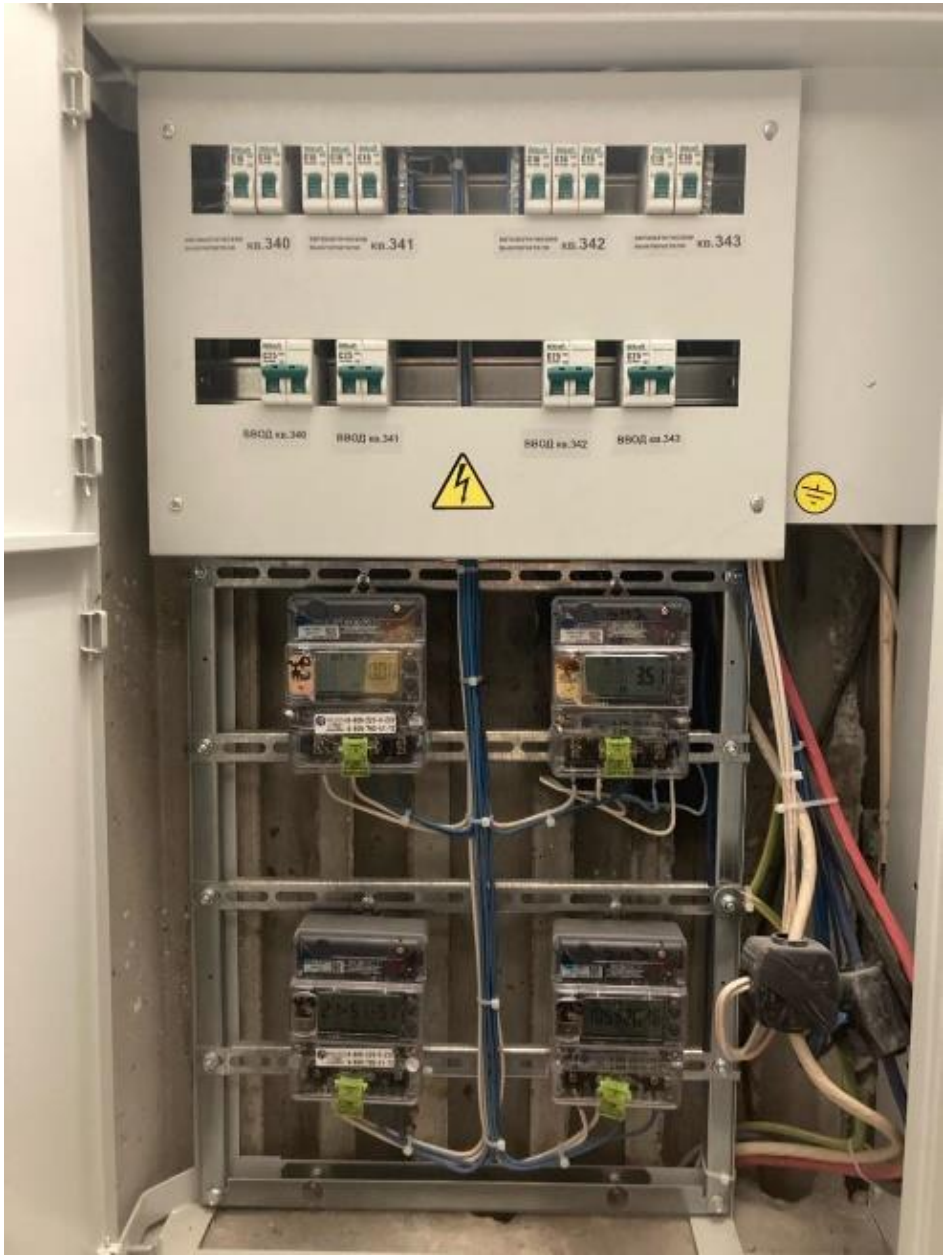
СТАЛО



БЫЛО



СТАЛО



БЫЛО



СТАЛО



БЫЛО



СТАЛО



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

По окончании ремонта подъездов жильцы дома стали предлагать различные идеи по его «дополнению». После того, как были согласованы стиль оформления и цветовая гамма – приступили к самостоятельному нанесению рисунков на своих лестничных площадках.







К 9 мая 2021 года на одном из этажей (рядом с квартирой, в которой проживал Ветеран ВОВ) жильцами дома был нанесен рисунок в виде звезды.

Мы помним!
Мы гордимся!

В 2023 году было решено **оборудовать на 1-ых этажах подъездов дома** (за лифтами) **помещения общего пользования всем необходимым для работы уборщиц** (чтобы они могли переодеваться в рабочую одежду, хранить моющие средства и инвентарь, набирать и сливать воду).

В связи с этим: ① Собственникам, использующим МОП в личных целях, было предложено вынести все свои вещи





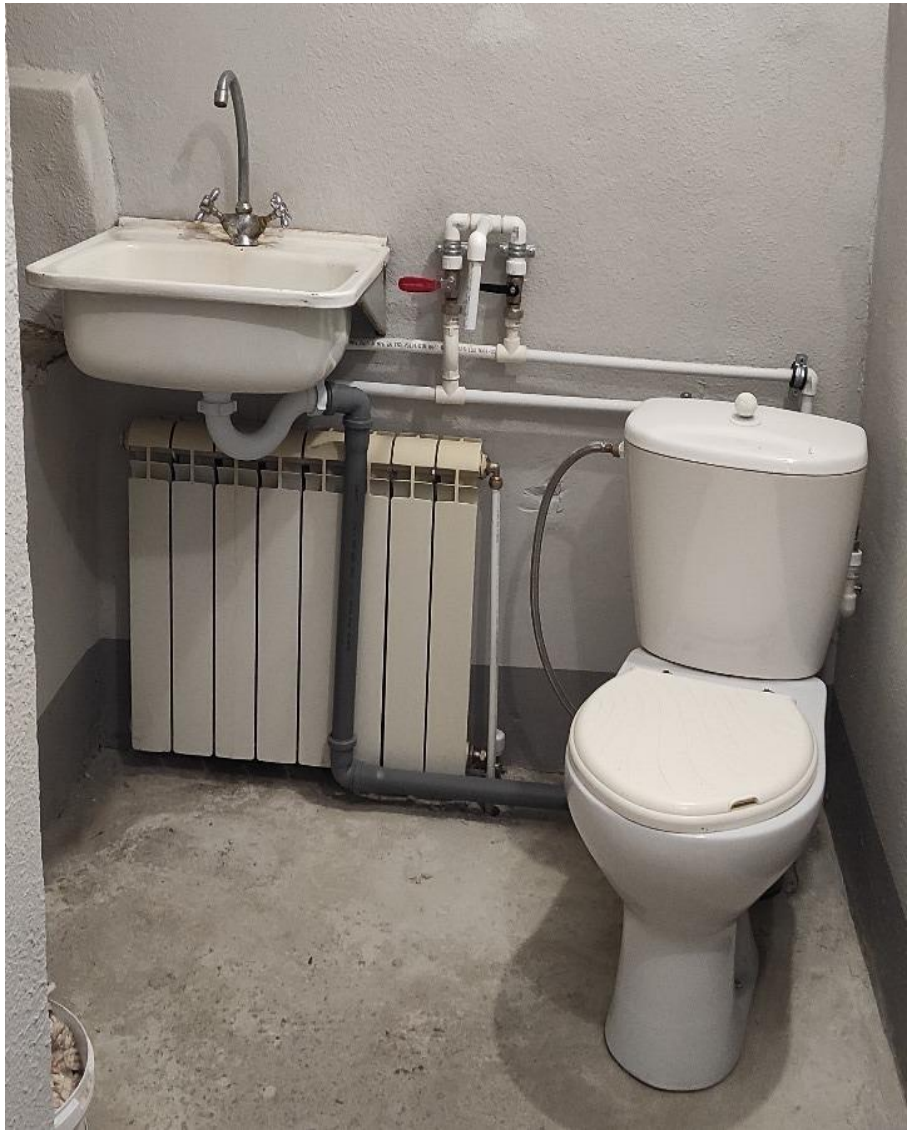
② В нишу были установлены противопожарные металлические двери





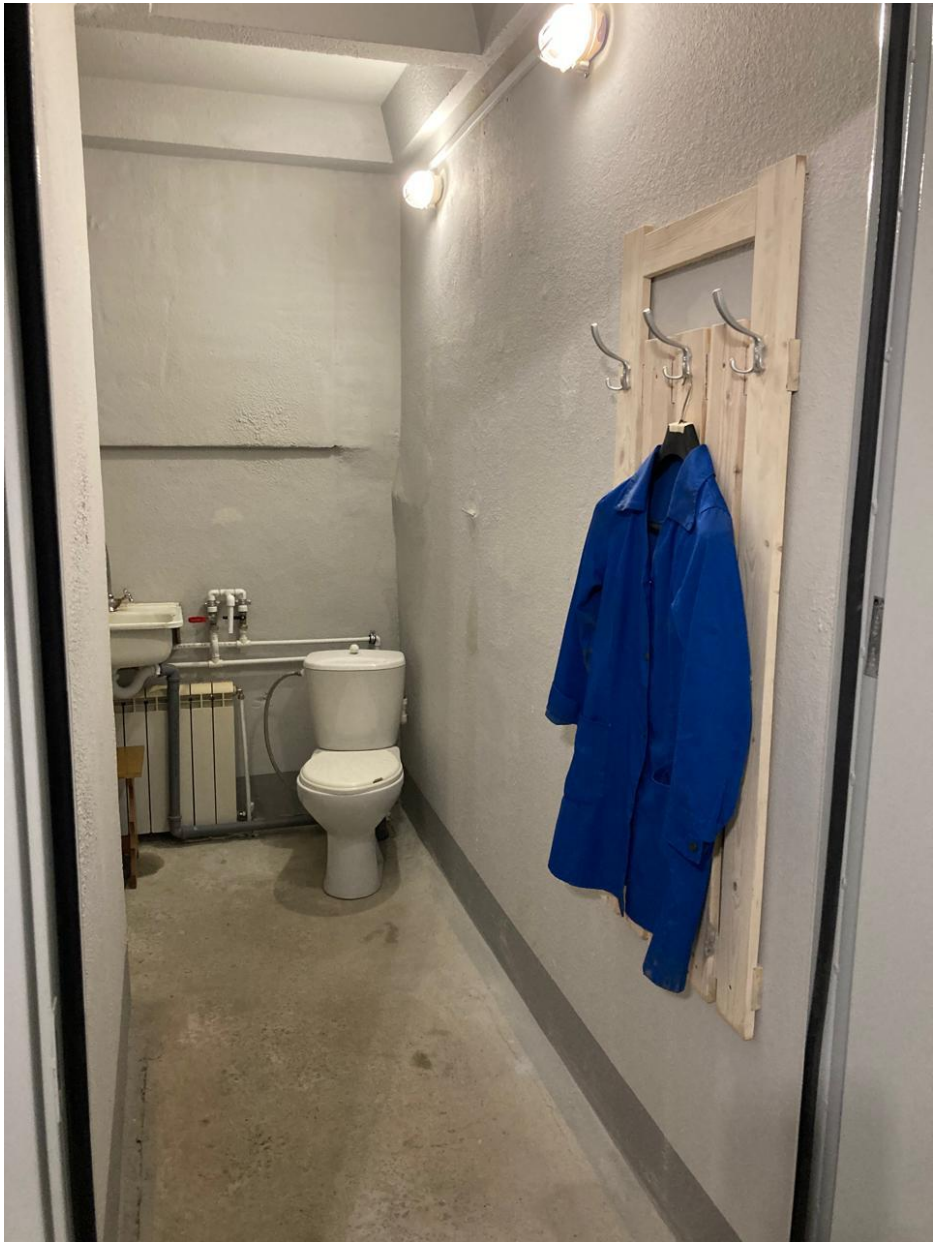
③ К помещению были подведены все необходимые инженерные коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, отопление), смонтирована система электроснабжения и вентиляции





④ Был установлен стеллаж для хранения вещей и вешалка для одежды.





Данный проект стал нашим **ПЕРВЫМ опытом, внедрения в жизнь «НЕПОПУЛЯРНОГО решения»**, которое не только не имеет никакой финансовой выгоды, но и стало для некоторых собственников, проживающих в доме «личной обидой». Однако, постепенно за 3 года, после того как полностью были **разгорожены ВСЕ 10 подъездов дома** – жильцы с благодарностью реагируют на произведенные изменения.

Стоит отметить, что у нас со многими жильцами дома налажен тесный контакт, доверительные отношения, взаимопомощь, т.к собственники знают, что сотрудники и правление ТСЖ «Прогресс» всегда отличаются активной жизненной позицией и, во всех областях работы, стараются, не теряя в качестве услуг, максимально оптимизировать затраты.

Яркими примерами являются **ранее воплощенные в жизнь проекты**, благодаря которым проживание в нашем доме не только комфортно, но и финансово выгодно.

Так, в 2016 г. наше ТСЖ установило единый (общий) общедомовой прибор учета ГАЗА на «старый» многоквартирный дом.

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



Благодаря выполнению всех требований по организации раздельного сбора мусора – с 2019г. (с первого дня «мусорной реформы») у ТСЖ заключен договор с региональным оператором на прием ТКО по факту.



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

(в 2025г. жильцы дома платят по 105 руб /чел. вместо 165 руб./чел.)

В 2020г **внедрен инновационный проект по защите многоквартирного дома от критических ситуаций на системе водоотведения** (затопления)

В общедомовую систему водоотведения установлены датчики, которые в случае засора отправляют СМС на телефон…

А в случае засора одной из 2-х магистралей - стоки тут же перенаправляются в другую, а не растекаются по подвалу и не поднимаются в квартиры жильцов 1 этажа.



В 2023-2024 годах **решена проблема «перетопа» квартир** в теплый весенний и осенний периоды (когда на улице тепло, а котельная работает «в полную мощность» и в квартирах становится жарко).

В каждом подъезде на узлах управления (на подаче) установлены ручные регулирующие устройства.



Главная цель - обеспечение комфортного проживания в квартирах.

При затраченных 120 000 руб. на закуп и установку балансировочных кранов - за период (апрель-май) в 2024г сэкономлено 193 000 рублей.

На будущее у нас есть БОЛЬШИЕ ПЛАНЫ по **модернизации всех входных групп подъездов** дома, **«мечты» о замененном во дворе дома асфальте и собственной газовой котельной** … а это значит что впереди еще много интересных и разнообразных проектов!

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

С Уважением, Управляющий О.А. Курбатова
Инженер В.Б. Новоселов,
www. latv37.ru, progress.latv37@mail.ru