



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

ПОБЕДИТЕЛИ КОНКУРСА

СУПЕРДОМОУПРАВ

2021

ГК — Фонд содействия реформированию ЖКХ

Москва
2021



Исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Сергей Сохранов:



– Это конкурс, где мы совместно с Общественной палатой РФ, Фондом содействия реформированию ЖКХ и ведущими общероссийскими СРО управляющих организаций пытаемся выявить, оценить и распространить в как можно большем числе многоквартирных домов лучшие практики в сфере управления МКД. Так мы объединяем лучшие инструменты, которые внедряют у себя управляющие организации, делая жизнь в домах комфортнее, современнее, безопаснее.

Задача конкурса не только выявить и отметить тех, кто смог создать и применить в своей работе какие-то новации. Мы хотим «заразить» этим примером других управленцев. Чтобы они, осознав, что эти инструменты приносят выгоду жильцам и тем самым дают конкурентное преимущество в работе, также начали творчески, не формально, относиться к исполнению своих обязанностей. Поняли, что подчас недорогие и несложные приемы позволяют кардинально изменить ситуацию в доме, которым они управляют.

В то же время, распространяя информацию об успехах наших конкурсантов, нам хочется показать собственникам многоквартирных домов, что оставаясь пассивными жильцами, не участвующими в процессе содержания и управления общим имуществом своего дома, они обречены вечно терпеть диктат своей неэффективно работающей управляющей организации, переплачивать за излишне потребляемые ресурсы, упускать возможность реализовать масштабные проекты во благо своего дома с привлечением внешних источников.

Надеюсь, что успешные примеры наших победителей, равнодушные всех участников нашего конкурса, смогут убедить значительное число собственников домов стать активнее, а продемонстрированные инструменты пригодятся им для улучшения жизни в своем собственном доме.

ПОБЕДИТЕЛИ ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА «СуперДомоУправ-2021»

Номинация «Управляющие компании»

1-е место — ООО «Аварийно-восстановительная компания»,
Амурская область, г. Благовещенск, ул. Зейская, д. 215

Свой накопительный счет для текущего и капитального ремонта

Усилия УК направлены на постоянную работу по комплексной модернизации МКД для внедрения технологии «Умный дом». Действует проект «накопительный платеж» для ремонта общего имущества в МКД, что позволяет выполнить работы не предусмотренные, но необходимые по капитальному ремонту.



Совместно с уполномоченными представителями собственниками определены ключевые принципы эффективного взаимодействия коммерческой организации с собственниками помещений, эффективного расходования средств собственников и контроля за оборотом средств компании.

Тариф на содержание общего имущества утверждается ОСС. Так, решено: тариф ежегодно индексируется на уровень изменения потребительских цен, определенный Управлением Статистики Амурской области за прошедший год (инфляция) без общего собрания с обязательным подписанием дополнительного соглашения к договору. Тариф состоит из двух частей:



1. Техническое обслуживание общего имущества и его содержание.

2. Накопительная часть на текущий и капитальный ремонт (с 2014 года наименование изменено на «накопительная часть на текущий ремонт» в связи вступлением в силу ФЗ-271, предусматривающим взносы на капитальный ремонт).



Размер накопительной части тарифа устанавливается исключительно собственниками помещений. Размер накопительной части зависит от технического состояния общего имущества, финансовых возможностей собственников. Собственники на общем собрании могут в любой момент принять решение об увеличении, уменьшении или исключении из тарифа этой составляющей.

Накопительная часть может расходоваться исключительно на конкретный многоквартирный дом при выполнении следующих условий: А) собственники определяют вид и объем работ; Б) собственники согласовывают стоимость и сроки выполнения работ; В) собственники принимают выполненные работы; Г) собственники могут расходовать средства накопительного фонда в объеме поступивших денежных средств и средств, которые должны поступить до конца календарного года (другими словами, УК авансирует работы в пределах годового лимита накопительного фонда).



Договором управления определено: в случае расторжения Договора управления, неизрасходованные денежные средства накопительной части подлежат возврату собственникам.

Разработанные в 2006 году основные принципы партнерства применяются и в настоящее время, что позволило нашим домам, срок эксплуатации которых превышает 50 лет, восстановить практически полностью.

При управляющей организации создан Совет старших по домам, куда входят самые активные председатели Советов домов для решения вопросов микрорайона.

2-е место — Индивидуальный предприниматель Ветковский Александр Васильевич,

Тверская область, Пеновский муниципальный округ,
посёлок городского типа Пено, ул. Красноармейская, д. 11

Инициативный индивидуальный предприниматель — лучшее решение для управления многоквартирными домами

Организация имеет необычную для этой сферы организационно-правовую форму – ИП Ветковский А.В, в которой работает не очень большой, но профессиональный коллектив. Управляющая организация смогла объединить жителей 2- и 3-этажных домов для решения насущных вопросов повышения качества жизни собственников. Дома постройки начала 60-х годов изначально имели туалеты на улице, печное отопление, водоснабжение из колодца, в них не было газа. Жители этих домов при поддержке УО приняли решение самостоятельно, за счет собственных средств и силами управляющей организации повысить уровень благоустройства своих домов.

Дома № 9 и 11 по улице Советская УК подключила к центральной системе холодного водоснабжения. Управляющая компания, по заданию собственников небольшого двухэтажного дома № 11 по улице Красноармейская — в котором всего 8 квартир, — добилась подключения дома к системе холодного водоснабжения и водоотведения. Со временем собственникам показалось этого мало, и было решено газифицировать весь дом, подключив его к системе центрального газоснабжения и обеспечить тем самым высокий уровень благоустройства квартир. Установили газовые котлы — печи демонтировали, благодаря чему увеличили площадь помещений, получили горячую воду, установили ванны

и душевые кабины. А пока они занимались внутренним благоустройством своих квартир, УО по программе капитального ремонта через регионального оператора провела на этом доме замену кровли. Жители двухэтажного дома № 3 по улице Тарасова на 12 квартир 1972 года постройки совместными с УО усилиями тоже подключили свой дом к системе центрального водоснабжения и водоотведения.



Автоматизированная техника для уборки территории ЖК



Аккумуляторный пылесос для уборки в труднодоступных местах



Коммунальная машина для уборки придомовой территории

Видеонаблюдение на контейнерных площадках и раздельный сбор мусора






Видеоэкраны в подъездах




Коммуникации с жителями

Для наших жителей мы создали удобное мобильное приложение:

Не выходя из дома жители могут решить все вопросы, связанные с проживанием. В нём очень удобно:

- Оформлять заявку
- Заказывать полезные услуги для дома и семьи
- Отправлять заявки, отслеживать их статус
- Узнавать новости ЖК в любое время
- Задавать вопросы специалистам в чате
- Смотреть информацию о начислениях

CRM-система для учета обращений:
Все заявки жителей попадают в единую CRM-систему, которую мы внедрили впервые в России, что позволяет в течение 30 секунд принять заявку от жителя и передать в работу.

NPS 68% по итогам 08.2021

Планируем регулярную оценку удовлетворенности исполнением заявок, мы видим ежегодный зачет индекса NPS на независимых компаниях.

Служба охраны



Внутри



Снаружи

3-е место — ООО АРТСИТИ, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ахмерова, д. 7

Автоматизация и контроль — во всем

ООО АРТСИТИ осуществляет деятельность в новых домах бизнес-класса, имеющих усовершенствованное оборудование, относящееся к общедомовому имуществу. Но одного оборудования недостаточно для создания современного и комфортного дома. Тут на помощь собственникам приходит управляющая организация. Вот лишь небольшой список усовершенствований в МКД.

1. Для создания единого канала получения заявок адаптирована уже созданная ранее CRM система и собственное мобильное приложение, которые позволяют принимать заявки от жителей уже по категориям. Такая заявка уже через 30 секунд попадает к исполнителю, ответственному за данное направление, и берется в работу.

2. Запущен GPS мониторинг для контроля посещения жилых домов техникой участка по заявкам, выявления затрат по времени на выполнение одной заявки, скорости реагирования на аварийную заявку, контроля проведения проверки технического состояния оборудования и хронометража рабочего времени сотрудника. Результат: отслеживание перемещения сотрудников в режиме реального времени; получение автоматических оповещений об отклонениях от графика или маршрута; оценка эффективности и контроль выполнения KPI; увеличение уровня профессиональной культуры и трудовой дисциплины.

3. Установлены видеокамеры на контейнерных площадках. Такое видеонаблюдение позволяет контролировать заполняемость мусорных контейнеров, соблюдение графика вывоза мусора, а также и мониторить несанкционированное складирование строительного мусора, так как площадка предназначена только для сбора бытовых отходов.

4. Обслуживается система АСКУЭ (Система удаленного снятия показаний с приборов учета). Жителям не нужно подавать показания счетчиков, система делает это сама. АСКУЭ позволяет организовать оперативный, удаленный и максимально точный сбор данных, производить учет данных и анализировать потребление коммунальных ресурсов. Все приборы учета коммунальных ресурсов выведены в коллекторный шкаф в подъезде. Данные с приборов передаются с использованием GSM модуля и обрабатываются с помощью программного обеспечения. Далее сотрудник расчетного центра используют данные для автоматического начисления за потребляемые ресурсы.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДИПЛОМЫ КОНКУРСА В НОМИНАЦИИ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» за внедрение инновационных технологий в управление многоквартирным домом

ООО УК «Азбука быта»,
Кировская область, г. Киров, ЖК Метроград

Внедрение экологичного подхода в повседневную жизнь дома

Реализация проекта по отдельному сбору отходов на территории многоквартирных домов УК «Азбука быта» началась с октября 2019 г.

Основной целью данного проекта является формирование у жителей культуры осознанного потребления и чувства ответственности за сохранение экологии и бережного отношения к родному дому.

Для реализации проекта была дооборудована контейнерная площадка под 4 фракции вторсырья (макулатура, пластик, железо, алюминий), заключено соглашение с «Эко-соседями», сформирована группа экоактивистов из числа жителей, которые осуществляют на добровольных началах прием вторсырья по субботам. Осознанно выбран прием вторсырья через волонтеров, т.к. по опыту предоставления открытого доступа к бакам с вторсырьем 90% баков в итоге были наполнены бытовыми отходами.

В рамках расширения проекта и развития культуры осознанного потребления ресурсов жителями многоквартирных домов УК «Азбука быта» включилась в пилотный проект Министерства охраны окружающей среды и экологии КО и регионального оператора АО «Куприт» по отдельному сбору отходов. В рамках данного пилотного проекта 3 контейнерные площадки из 10 были дооборудованы дополнительными контейнерами от регоператора для макулатуры и пластика. На данных площадках жителям открыт свободный доступ для сдачи макулатуры и пластика.

В каждом офисе управляющей компании установлены контейнеры для сдачи макулатуры, пластика и батареек. Таким образом руководство управляющей компании прививает самим сотрудникам культуру осознанного потребления ресурсов и бережного отношения к окружающей среде.

Вслед за управляющей компанией сами жители инициируют сбор вторсырья и батареек в своих домах, проводя просветительскую работу среди соседей и вовлекая их в данный процесс.

Еженедельно УК «Азбука быта» в своих соцсетях публикует просветительские посты о пользе ведения отдельного сбора отходов, переработки вторсырья.

За весь период существования проекта по отдельному сбору вторсырья собрано более 3 т вторсырья, выручено за его сдачу более 17 000 руб., которые направлены на благоустройство подъездов, пешеходной тропинки (в рамках проекта ППМИ — 2021) и на благотворительность (приобретение канцтоваров для детей детского дома г. Нолинск к началу учебного года).



Ход проекта

Разработан организационный стандарт и регламент работы ситуационного центра. Разработаны регламенты и инструкции по работе.

Проведены диспетчерские смены в нескольких объектах. Организован рабочий выезд для двух диспетчеров и их руководителей. Разработаны организационный стандарт и регламент работы ситуационного центра.

Решение — создание ситуационного центра

В декабре 2019 года Группа управляющих компаний «КВС-Сервис» приняла решение о создании Единого ситуационного центра и запуска пилотного проекта для домов под управлением УК «КВС-Комфорт». В октябре 2020 года Ситуационный центр начал обслуживать жителей.

Предпосылки создания ситуационного центра

В соответствии с требованиями законодательства управляющие компании обязаны организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме. Пилотный проект в управлении ООО «КВС-Комфорт» призван повысить эффективность взаимодействия с жителями дома. Выявить ситуации в режиме реального времени и оперативно реагировать на них. Быть проинформированным о работе объекта диспетчерской службы. Таким образом, повышается безопасность и качество обслуживания жителей в центральном офисе управляющей компании и в видеочате.

В рамках увеличения количества домов в управлении как у компаний «КВС-Комфорт», так и по всей группе компаний «КВС-Сервис», распределение диспетчерских смен стало комплексным задачей обслуживания.

Решение — создание ситуационного центра

В декабре 2019 года Группа управляющих компаний «КВС-Сервис» приняла решение о создании Единого ситуационного центра и запуска пилотного проекта для домов под управлением УК «КВС-Комфорт». В октябре 2020 года Ситуационный центр начал обслуживать жителей.

Цели и задачи проекта

Цели:

- повышение эффективности обслуживания жителей;
- повышение скорости и качества реагирования на заявки;
- повышение прозрачности работы диспетчерской службы.

Задачи:

- централизация информации;
- автоматизация процессов обработки заявок;
- интеграция данных с различными системами;
- обеспечение безопасности информации;
- создание единой точки доступа к информации;
- обеспечение доступности информации для жителей.

Как работали раньше?

Прежде чем обратиться к управляющей компании, жители многоквартирного дома должны были позвонить в диспетчерскую службу. Диспетчеры вручную вводили данные в систему и передавали информацию в различные службы. Это приводило к задержкам в обработке заявок и снижению качества обслуживания жителей.

Как работаем сегодня?

Информация о состоянии объектов поступает в ситуационный центр в реальном времени. Диспетчеры центра оперативно реагируют на заявки и передают информацию в различные службы. Это позволяет сократить время обработки заявок и повысить качество обслуживания жителей.

Искусственный интеллект — неотъемлемая часть клиентского сервиса в жилищной сфере

Организовать процесс управления МКД на основе искусственного интеллекта — это значит обеспечить жителей качественным сервисом и повысить эффективность работы диспетчерской службы.

С помощью искусственного интеллекта можно автоматизировать процесс обработки заявок и повысить качество обслуживания жителей. Например, система может автоматически определять тип заявки и передавать информацию в соответствующую службу.

Комплексная платформа управления и принятия решений для жилищной сферы

Физическая безопасность объектов (ФБ) — это комплекс мер по защите объектов от физических угроз. Физическая безопасность объектов (ФБ) — это комплекс мер по защите объектов от физических угроз.

Информационная безопасность объектов (ИБ) — это комплекс мер по защите объектов от информационных угроз. Информационная безопасность объектов (ИБ) — это комплекс мер по защите объектов от информационных угроз.

ООО УК «КВС-Комфорт»,
г. Санкт-Петербург, Среднерогатская ул.,
д. 13, корп. 2, стр. 1

Ситуационный центр в доме

Проект по созданию Ситуационного центра направлен на увеличение оперативности принятия решений, обеспечивающих технологическую безопасность оборудования и инженерных сетей в многоквартирном доме, а также безопасность проживания и защиту имущества граждан, расположенных на территории дома.

В декабре 2019 года Группа управляющих компаний «КВС-Сервис» приняла решение о создании Единого ситуационного центра и запуске пилотного проекта для домов под управлением УК «КВС-Комфорт». В октябре 2020 года ситуационный центр начал обслуживать жителей. Пилотный проект был запущен в жилом комплексе «Крылья», который расположен по адресу: город Санкт-Петербург, Среднерогатская ул., д. 13, корп. 2, стр. 1. Данный проект — первый ситуационный центр в сфере ЖКХ в Северо-Западном регионе.

Реализованный Ситуационный центр работает в формате «одного окна» — жителям предоставлен единый номер телефона, позвонив по которому, они могут оставить заявку, уточнить движение по своей проблеме, оставить жалобу и даже получить консультацию по своим вопросам (например по работе каких-либо сотрудников или бухгалтерским начислениям). Это позволяет централизовать информацию и обрабатывать ее непосредственно в ситуационном центре, что в свою очередь дает возможность предоставлять необходимую информацию в удобной форме как собственникам, так и сотрудникам Управляющей компании. На основе аналитических данных выявляются «узкие места» в процессах управления, которые оперативно корректируются. Внедренные технологии позволяют контролировать и мониторить видеопоток, поступающий с камер, расположенных в жилом комплексе в диспетчерскую. Так, например камеры в лифтах активируются только тогда, когда пассажир нажимает кнопку связи с диспетчером. В этот момент камера подсвечивается на большом экране и диспетчер видит все, что происходит в кабине. Некоторые камеры активизируются только в тот момент, когда в зоне обзора появляется какое-то движение. Это касается видеонаблюдения в тех местах, где практически никто не ходит и ничего не происходит: например на черных лестницах.

В жилом комплексе «Крылья» программа умеет распознавать возгорание на площадках для сбора мусора. Искусственный интеллект «видит» огонь, шлейф дыма, и сразу привлекает внимание диспетчера к камере с нужным изображением.

Функции ситуационного центра можно подбирать в соответствии с потребностями жителей каждого конкретного ЖК. Уже проходят работы по обучению искусственного интеллекта различать посторонние предметы на газонах и клумбах. Благодаря этому система сможет сообщать если на газон заедет автомобиль или зайдет человек с собакой.

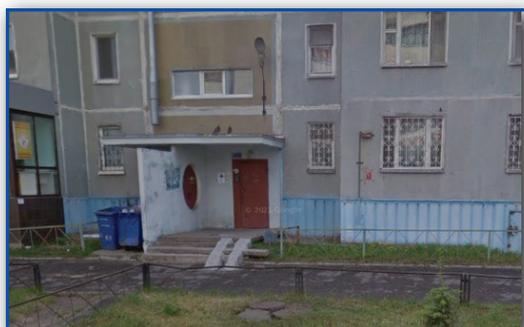
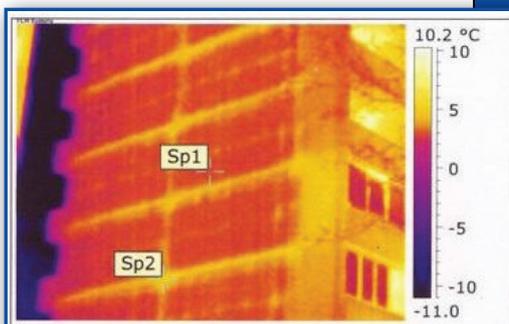
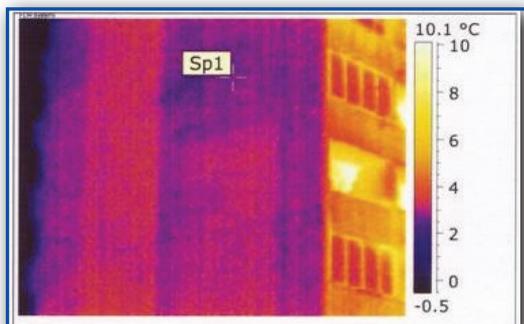
ООО УК «Уютный дом»,

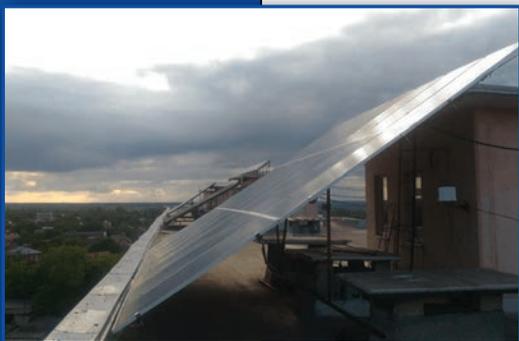
Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Четаева, д. 25

Энергоэффективный дом

Специалистами управляющей компании проанализирована работа показателей потребления коммунальных ресурсов, проведено тщательное обследование состояния инженерных коммуникаций, а также выполнено инструментальное обследование ограждающих конструкций жилого дома, после чего определен перечень мероприятий по повышению энергетической эффективности и улучшению условий проживания граждан.

В результате проведенных мероприятий по снижению расхода тепловой энергии в доме экономия тепловой энергии во время осенне-зимнего периода 2020/2021г. в сравнении с отопительным периодом 2019—2020 гг. составила около 500 тыс. руб.





Победители в номинации «ТСЖ/ЖСК»

1-е место — ТСЖ «Богатырь-101»,
Ростовская область, Новочеркасск, г. Новочеркасск,
п-т Баклановский, д. 101

Энергонезависимый дом

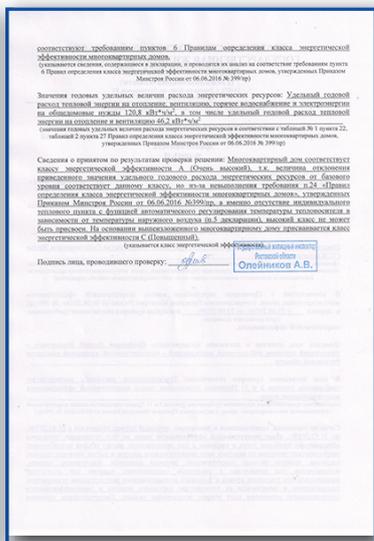
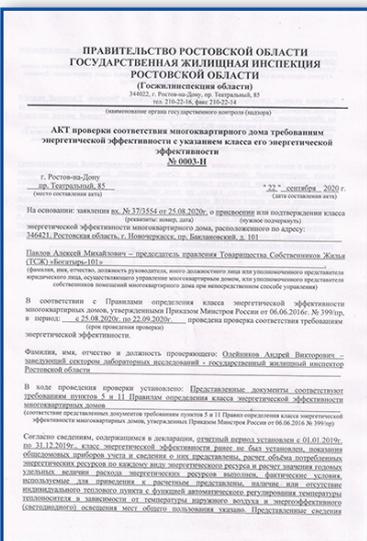
ТСЖ «Богатырь-101» является «крепким» хозяйством, развивается в направлении современных трендов — энергоэффективности и экологичности.

Установлены системы очистки на холодную, горячую воду и отопление. Произведено утепление внутренних стен и потолка подвальных помещений с целью снижения потерь тепла в квартирах первого этажа. Во входных тамбурах установлены «тепловые завесы».

Терморегуляторы, установленные на каждом радиаторе отопительной системы, позволили потребителям самостоятельно устанавливать комфортную для проживания температуру в помещениях. Потребление тепловой энергии сократилось на 50%.

В 2020 г. произведена установка и введена в эксплуатацию сетевая солнечная электростанция на 18000 кВт/год. Генерация «своей» электроэнергии с учетом применения в Ростовской области социальной нормы позволяет дому экономить на самой дорогой сверхлимитной дневной электроэнергии.

Поквартирный двухтарифный учет электроэнергии позволяет оптимизировать работу наиболее энергоёмких приборов. Установка внутриквартирных приборов учета позволяет контролировать и регулировать расходы на все коммунальные услуги. За счет «своей» генерации ГВС и электроэнергии бремя расходов собственников на оплату ресурсов, потребляемых на обслуживание общедомового имущества, перестает быть непосильной ношей.



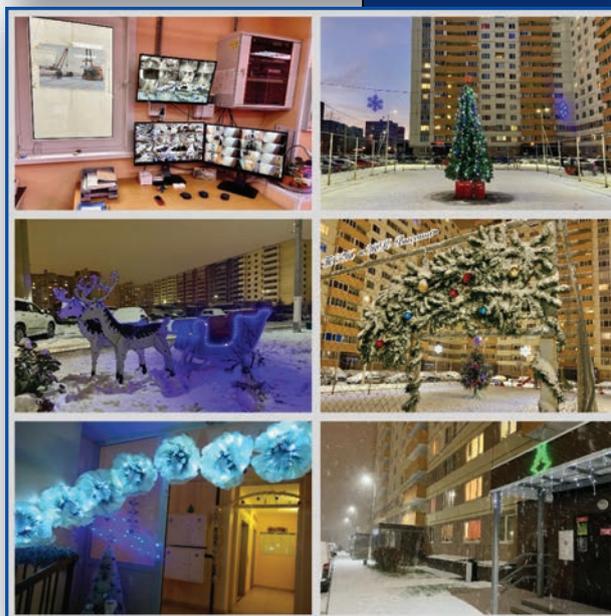
2-е место — ТСЖ «ЖК Высота»,
Вологодская область, г. Вологда, ул. Сергея
Преминина, д. 10 Б

Сервис для жителей

По гарантии добились от Застройщика прокладки новой канализации (цена проекта более 7 миллионов рублей). Объединившись в ТСЖ, собственники не стали ждать, пока закончится гарантийный срок, в течение которого застройщик обязан исправлять дефекты, допущенные в ходе строительства. Поэтому первое, с чего они начали работу – через суд добились от застройщика производства ремонта асфальтового покрытия проезжей части и тротуаров, межпанельных швов и т.д.

Создан набор сервисов для удобства жителей, которыми можно воспользоваться бесплатно:

1. Проводами для «прикуривания» автомобиля;
2. Насосом для подкачки колёс автомобилей, детских колясок, велосипедов, ватрушек, мячей и т.д.;
3. Зарядным устройством для аккумуляторов;
4. Буксировочным тросом;
5. Ремкомплектом для проколотых шин;
6. В экстренных случаях аптечкой (в ней есть все необходимое для оказания первой медицинской помощи);
7. Компьютерным местом, где есть сканер, принтер, копир, интернет — 24 часа;
8. Высокоточным тонометром — аппаратом для измерения давления;
9. Детскими автомобильными креслами и автолюлькой;
10. Можно сдать батарейки, ртутные лампы, градусники, пластиковые крышки и бутылки, макулатуру для дальнейшей правильной утилизации;
11. Можно воспользоваться скидочными картами в магазинах;
12. За 4 года на базе ТСЖ создана библиотека, в которой более 2500 книг разных жанров;
13. Можно воспользоваться дежурными табуретками для внезапных гостей;
14. В ТСЖ жители дома приносят игрушки и вещи для семей, которые в них нуждаются.





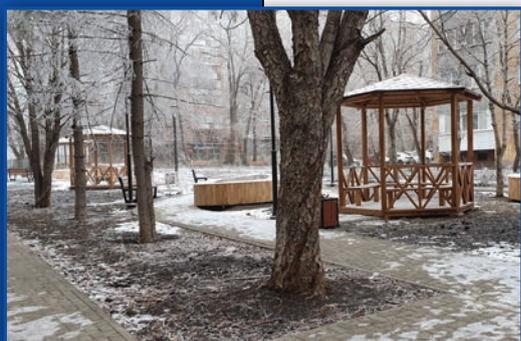
3-е место — ТСЖ «Триера», Самарская область, г. Самара, ул. Осипенко, д. 18

Двор — сад

При проведении капитального ремонта в квартирах установлены современные счетчики с автоматической передачей показаний, ОДПУ также перешли на АСКУЭ.

В связи с коронавирусом была установлена бесконтактная кнопка разблокировки домофона при выходе, достаточно поднести руку на расстояние 20—30 сантиметров, ничего не нажимая.

В 2020 году по заказу ТСЖ разработан комплексный план благоустройства и озеленения всех 4-х газонов по периметру дома, который был назван «Сады Триеры». Масштабное озеленение двора позволило создать потрясающее биоразнообразие на придомовом участке и превратить его в сад: из питомников были завезены сотни растений уникальных сортов, высажено более 50 видов, а число «корней» приблизилось к тысяче. По данным с камер видеонаблюдения, до масштабного благоустройства во дворе отдыхало каждый день 5—10 человек, теперь он — центр притяжения, и в нем проводят время от 50 до 100 человек, люди хотят выходить во двор и проводить в нем время на лавочках, в беседках и просто гуляя по территории.



СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДИПЛОМЫ КОНКУРСА за внедрение инновационных технологий в сфере управления многоквартирным домом

ТСЖ «Огарева, 20»,
Калужская область, г. Калуга, ул. Огарева, д. 20

От общежития до ТСЖ

Совместно с РСО разработана методика начисления платы за электроэнергию для МКД с коммунальными квартирами, в том числе бывшими общежитиями.

До 2008 г. дом имел статус «общежитие», поэтому решение коммунальных вопросов для дома является своеобразным достижением, т.к. в подобных домах, как правило, царит полнейший хаос и беспорядок во всем.

В 2008 г. было решено для начала создать Совет дома для решения коммунальных вопросов. К 2015 году по суду удалось добиться проведения комплексного капремонта дома, который продолжался более 4-х лет.

6 июня 2014 года было зарегистрировано ТСЖ «Огарева, 20».

Благодаря установке прибора учета тепловой энергии и контролю со стороны членов Правления ТСЖ за равномерным распределением подачи тепла по стоякам, удалось добиться отсутствия перетопов в начале теплотрассы и недостатка тепла в тупиковых стояках. Благодаря проведенным работам по утеплению фасада здания, замене окон и дверей, установке на магистральной системе ЦО клапана для более тонкой регулировки объема подаваемой тепловой энергии на дом, удалось добиться реальной существенной экономии в расходовании и, соответственно, в оплате за отопление жилых помещений.

С момента установки ОДПУ на тепло проводится отслеживание начислений за отопление в доме и сравнение с начислениями по нормативу близлежащим домам, отапливаемыми из одного теплового пункта.

За отопительный период 2020—2021 гг. в доме была получена реальная экономия около — 150 руб. с кв. м жилой площади.

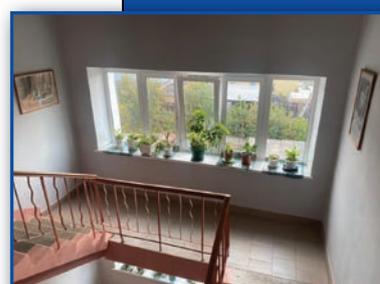
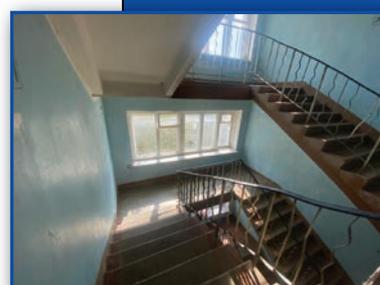
Также благодаря ремонту системы электроснабжения удалось решить вопрос с распределением и начислениями за расход электроэнергии в местах общего пользования (МОП) — так называемый показатель ОДН.

Ежемесячно показания всех приборов учета электроэнергии в доме снимаются в один день: индивидуальных приборов и ОДПУ электроэнергии.

В доме трехступенчатая система начислений за электроэнергию с учетом показаний индивидуальных приборов учета, секционных и ОДПУ.

Совместно с РСО разработана правильная методика, которой теперь пользуются для распределения электроэнергии во всех аналогичных домах.

Правление ТСЖ постоянно проводит работу с проживающими по вопросу платежной дисциплины, работа имеет реальный результат: в доме нет злостных неплательщиков, а лишь незначительная текущая задолженность, которая периодически гасится жителями. (На август 2021 г. текущая задолженность граждан за ЖКУ снизилась с 1,5 млн руб. до 55 тыс. руб.).





ТСЖ «Смоленский-8/2», Тверская область, г. Тверь, Смоленский пер., д. 8, корп. 2

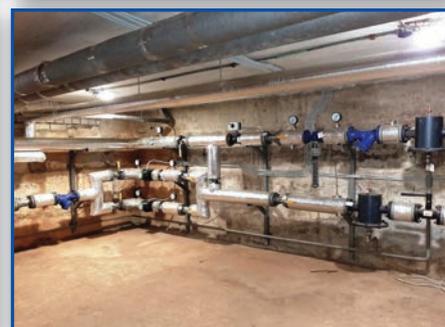
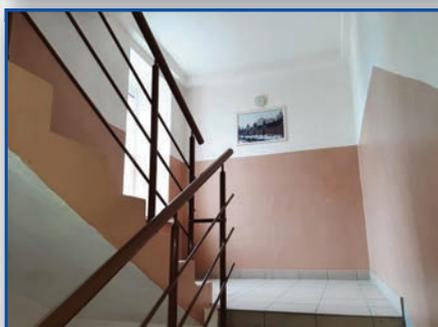
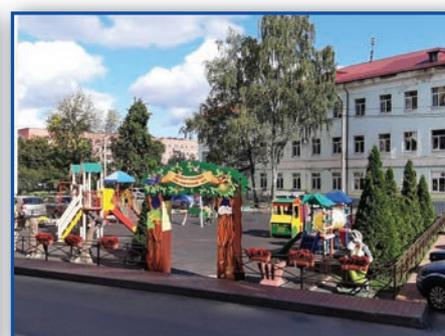
Газоанализаторы бытового газа — в каждой квартире

В 2021 году произведена прочистка (промывка) канализационной сети спецмашинами в количестве 130 пог. м.

К годовщине смерти Первого Председателя ТСЖ (17.08.2021 г.) членами правления коллегиально было принято решение об установке во дворе дома памятной плиты.

В доме осуществлена полная автоматизация системы отопления. Установлены три автоматике в каждом тепловом узле (на каждый подъезд). Данная автоматическая система использует сложные программные комплексы, которые позволяют обеспечить максимальную эффективность и экономичность. В отопительный период 2020—2021 гг. было замечено, что данная система используется не в полной мере эффективно, проведен анализ и обследование. Установлено, что трубы розлива в чердачном помещении внутри забились коррозионными отложениями, местами до 80%, что повысило сопротивление в системе, которое и мешало погодозависимой автоматике работать эффективно. Данную проблему ТСЖ решило локально. По окончании отопительного сезона в летний период 2021 г. проведена капитальная замена стальных труб розлива отопительной системы в чердачном помещении, что позволило устранить повышенное сопротивление системы. В подвале трубы были заменены ранее.

В 2020 году в каждой квартире дома были установлены автоматические газоанализаторы бытового газа, которые при обнаружении утечки срабатывают и перекрывают подачу газа в квартире. Примечательно, что за 1,5 года использования данной системы, автоматика срабатывала несколько раз, перекрывая газ. Возможно, это позволило спасти чьи-то жизни и дом.



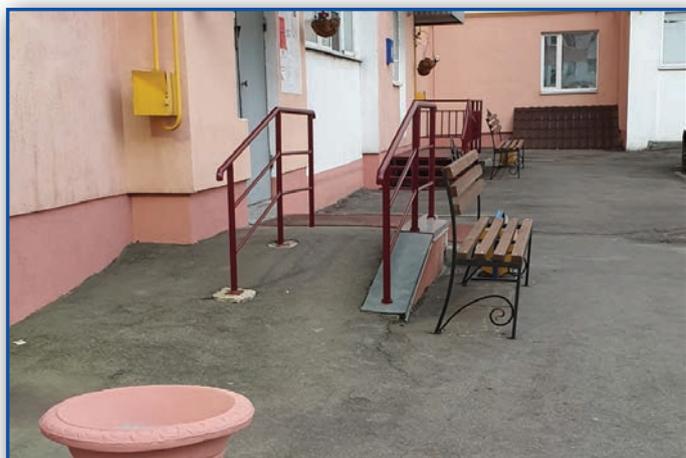
ТСН «Полет»,
Пензенская область, г. Пенза, ул. Леонова, д. 18

Уникальная судебная практика

ТСН «Полет» было создано в г. Пензе в августе 2017 года. Первоначально новый дом был передан от застройщика управляющей организации, которая за короткий срок довела его до плачевного состояния: свалка в подвале, разбитые малые архитектурные формы на придомовой территории, проблемы с инженерными коммуникациями, не переданная техдокументация. Управляющая организация осталась должна поставщикам ресурса, задолженность которых была просужена, но не взыскана в полном объеме.

За 4 года планомерной работы ТСН «Полет» удалось решить проблемы с обслуживанием инженерных коммуникаций. Изначально застройщик отнес на дом несколько сотен метров внешних сетей инженерно-технического обеспечения (теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения), не передав их в муниципальную казну в установленном порядке. В рамках преддоговорных споров ТСН «Полет» выиграло суды с теплоснабжающей и водоснабжающей организациями. Жители перестали оплачивать тепловые потери, а гарантирующая организация водопроводного хозяйства начала обслуживать внешнюю канализацию, которая ранее регулярно забивалась.

Кроме того, застройщик подключил из ВРУ многоквартирного дома 16 опор уличного освещения (которые освещали, в том числе, соседние дома). В преддоговорном споре с гарантирующим поставщиком ТСН «Полет» было доказано, что данные сети не являются общим имуществом собственников помещений, а в споре с органом местного самоуправления ТСН «Полет» понудило городские власти ставить опоры уличного освещения на учет в качестве бесхозяйных объектов с перспективой включения в муниципальный контракт по уличному освещению.





ПОБЕДИТЕЛИ В НОМИНАЦИИ «Совет МКД»

1-е место — председатель Совета МКД
Бредец Алла Владимировна,
г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 1/60, лит. А

Инновационно решили вечную проблему Санкт-Петербурга: образование сосулек

Осенью 2020 года для сохранения хорошего состояния крыши и обеспечения безопасности жителей дома и многочисленных пешеходов вдоль тротуара с высоким трафиком передвижений (Санкт-Петербург «славится» ежегодными ЧП с травмированными горожанами и порчей имущества) на кровле дома была установлена инновационная система обогрева кровли «Теплокарбон», не имеющая аналогов в мире и уникальная по своим техническим характеристикам. Таким образом дом стал «пилотным» и единственным жилым зданием в Санкт-Петербурге, который уже опробовал данную систему. И деньги собственники помещений МКД потратили не напрасно. По сравнению с другими представленными на рынке системами обогрева кровли «Теплокарбон» позволил существенно снизить затраты на электроэнергию (по сравнению с греющим кабелем — в 5 раз!). Управляющей организации не пришлось за весь зимний период 2020—2021 гг. производить сброс снега и наледи, что, в свою очередь, позволило исключить финансовые и трудовые затраты (сброс снега на скатной металлической кровле требует привлечения альпинистов, а сброшенный снег — уборки, погрузки и дальнейшего вывоза для утилизации). В настоящее время при подготовке к новому сезону 2021—2022 гг. произведена «доработка» системы обогрева. Кроме температурных датчиков контроля наружной температуры и высоты снежного покрова на кровле установлена система видео-

наблюдения для мониторинга работы системы в режиме реального времени, подключена дополнительная автоматика. Следить за работой и проводить управление системой теперь можно даже со смартфона.



**2-е место — председатель Совета МКД
Будилкова Светлана Николаевна**
Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Вихарева, д. 16

Доступная среда — забота обо всех жителях дома

Сдали вторсырье — купили плодородную землю — вырастили на ней цветы — заняли третье место в городском конкурсе клумб — продали цветы к 1 сентября — накормили бездомных кошек. Именно так выглядит цепочка последних экологических мероприятий 2021 года, проведенных Советом МКД дома 16 по улице Вихарева в городе Рыбинске. А еще — экологическое воспитание детей, работа со спонсорами, борьба с вредным сорняком, который уничтожает целые леса, посадка Семейной аллеи из 50 молодых сосен.

Чтобы сделать двор и дом удобным для маломобильных граждан установили пандус и провели ремонт крыльца.

За 10 лет дом полностью приведен в порядок, выполнено четыре вида работ по капитальному ремонту на сумму более 3 миллионов рублей и текущего на сумму 2,5 миллиона рублей.





3-е место — председатель Совета МКД
Зайцев Павел Анатольевич,
Республика Карелия, г. Петрозаводск,
ул. Лососинское шоссе, д. 28

Резервный фонд дома

Советом дома была проведена очень большая работа с собственниками нежилых помещений (магазинов), расположенных на первых этажах МКД, использующих общедомовое имущество в коммерческих целях под установку крылец для входа в магазины, при этом была проделана как досудебная, так и судебная работа.

На общее собрание собственников многоквартирного дома Советом дома были вынесены вопросы о возмездном использовании части придомовой территории (земельных участков под крыльцами), а также утвержден локальный нормативный документ (с одной стороны — собственниками МКД, с другой стороны — управляющей компанией) — ПОЛОЖЕНИЕ о резервном фонде, в который начали поступать денежные средства от использования вышеуказанных земельных участков.

Положение утверждает порядок образования, наполнения и расходования денежных средств фонда, взаимные права и обязанности сторон. Ежеквартально управляющая компания направляет выписку с банковского счета председателю Совета дома. Членам Совета дома собственники МКД делегировали права по принятию решений о использовании средств.

В результате проделанной работы удалось сформировать солидный резервный фонд — более 1 млн руб., что позволило заняться благоустройством придомовой территории.



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДИПЛОМ КОНКУРСА за внедрение инновационных технологий в сфере управления многоквартирным домом в номинации «Совет МКД»

Председатель Совета МКД Ахметова Гузель Айратовна,
Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Богдана Хмельницкого, д. 129

Внедрение онлайн-голосования в практику МКД

Идея проведения онлайн-голосования в доме заинтересовала председателя Совета МКД в ноябре 2020 года, когда пандемия коронавируса уже успела порядком усложнить процесс управления домом. Предварительная работа по информированию собственников, изучению перечня требуемых процедур и сбору документов, а также выяснения отношения жителей к нововведению и их возможности принять в нем участие, заняла почти пять месяцев. И в апреле 2021 года было сформировано собрание собственников в системе онлайн голосования. Темой стал капитальный ремонт водоснабжения и водоотведения. Весь процесс от создания собрания онлайн до окончания был заснят и выложен на страницу социальной сети в Инстаграм и Ютуб. Процент проголосовавших составил более 90%! При очно-заочных голосованиях данный показатель не превышал 60%. Такой высокий процент был достигнут благодаря тому, что все собственники получили максимум информации о проведении собрания онлайн, и в любое удобное для себя время они смогли зайти и проголосовать.

Опробовав систему онлайн-голосования, убедившись в ее удобстве, было принято решение о проведении второго голосования по установке системы видеонаблюдения. Всё также прошло успешно. Так, за короткий период времени собственники провели три собрания, одно по переходу на систему онлайн голосования, и два онлайн.

ПРОТОКОЛ № _____ от 30.04.2021
 годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, рассмотренном по адресу: г. Уфа, ул. Богдана Хмельницкого, д.129, проводимого в форме заочного голосования с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ

Место проведения: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Ордоникидзевский р-н, ул. Богдана Хмельницкого, д. 129
Земельный № _____

Дата проведения:
 заочная часть собрания состоялась в период с 23.04.2021 по 30.04.2021
Дата подсчета голосов: 30.04.2021

Инициатор собрания - Ахметов Рашир Фаритович
Количество приглашенных лиц - 0
Количество присутствующих лиц - 62, список прилагается (приложение № _____ к настоящему протоколу).

На дату проведения собрания установлено, что в доме по адресу: г. Уфа, ул. Богдана Хмельницкого, д.129, собственники владеют 2115,7 кв.м жилых и нежилых помещений в доме (общая площадь жилых и нежилых помещений приведена на основании данных ФГИС ЕГРН), что составляет 2115,7 голосов или 100% голосов.

Общее собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

В общем собрании приняты учетно-собственника помещений и их представители в количестве, владеющие 1736,55 кв. м жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 82,08% голосов. Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений:

- Выбор председателя общего собрания собственников помещений.
- Выбор секретари общего собрания собственников помещений.
- Утверждение состава счетной комиссии в количестве 1 человека.
- Утверждение места монтажа системы видеонаблюдения и заключения Договора монтажа системы видеонаблюдения (не являющейся объектом движимого имущества).
- Заключение Договора на техническое обслуживание системы видеонаблюдения.
- Утверждение размера платы за техническое обслуживание системы видеонаблюдения.
- Определение места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений.

Основная часть:

1. По первому вопросу: Выбор председателя общего собрания собственников помещений. **ПРЕДЛОЖЕНО:** Избрать председателем общего собрания собственников помещений Тихонову Светлану Рауфовну (проживающей по адресу г. Уфа, ул. Богдана Хмельницкого, д. 129 кв.13).
РЕШИЛИ (ПОСЛАВОВИДИ) по первому вопросу "Выбор председателя общего собрания собственников помещений":
 Избрать председателем общего собрания собственников помещений Тихонову Светлану Рауфовну (проживающей по адресу г. Уфа, ул. Богдана Хмельницкого, д. 129 кв.13).

За		Против		Воздержались	
Количество голосов	% от числа голосов всех собственников	Количество голосов	% от числа голосов всех собственников	Количество голосов	% от числа голосов всех собственников
1736,55	82,08	0	0	0	0

Решение по данному вопросу согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по вопросу 1 принято.

2. По второму вопросу: Выбор секретари общего собрания собственников помещений. **ПРЕДЛОЖЕНО:** Избрать секретарем общего собрания собственников помещений Назамову Гузель Робировну (проживающей по адресу г. Уфа, ул. Богдана Хмельницкого, д. 129

Заочная (онлайн)

Общая информация:

Адрес дома:
 Респ. Башкортостан, г. Уфа, Ордоникидзевский р-н, ул. Богдана Хмельницкого, д. 129

Дата и время инициализации:
 2021-04-01 11:35:39

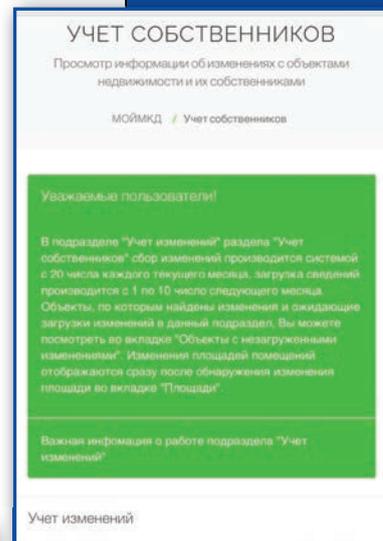
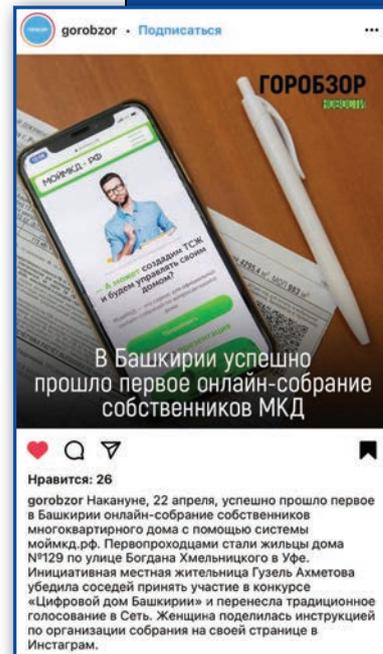
Период голосования:
 15.04.2021 - 29.04.2021

Краткое описание собрания:
 Собрание собственников МКД

Документы

- Реестр собственников помещений 0 0 0
- Реестр вручения сообщений 0 0 0
- Реестр вручения сообщений (дополнительный) 0 0 0
- Сообщение о проведении общего собрания 0 0 0
- Список присутствующих 0 0 0
- Решение собственника № _____ 0 0 0
- Реестр оповещения 0 0 0
- Лист голосования (с результатами) 0 0 0

Настройки документов



Партнеры
конкурса:



Информационные
партнеры
конкурса:

Российская Газета



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

Конкурс «СуперДомоУправ-2021» в цифрах

Всем известна ставшая крылатой фраза из советского фильма «Управдом — друг человека». Однако в реальности далеко не все жители многоквартирных домов знают в лицо людей, которые отвечают за содержание их жилья, и мало кто задумывается, каких усилий управляющей организации стоит не просто поддержание дома в нормативном состоянии, но и повышение комфорта проживания в нем с заботой о его обитателях. Между тем, в различных регионах страны есть немало примеров того, как собственники совместно с профессиональными управляющими компаниями сделали свои многоквартирники «домами образцового содержания».

Найти самых талантливых управляющих домами и показать широкой аудитории лучшие примеры реализации проектов по совершенствованию процесса управления многоквартирными домами — от идеи до реализации проекта — задача, которую поставили перед собой организаторы конкурса и его партнеры.

Цели конкурса

- Выявить и обнародовать наиболее интересные и актуальные формы оказания услуг по управлению многоквартирными домами.
- Повысить информированность граждан о реализуемых проектах в сфере управления многоквартирными домами.
- Привлечь внимание федеральных и региональных СМИ к качественным изменениям в области управления жилой недвижимостью, стимулировать всестороннее и объективное освещение этих изменений.
- Способствовать росту числа ответственных собственников жилья в России; нацелить их на сотрудничество с управляющими своей недвижимостью.
- Поощрить качественно работающие управляющие организации и объединения собственников.

На участие в конкурсе в номинации «Управляющие компании» (УК) поступили **74** заявки, в номинации

«ТСЖ/ЖСК» — **52** заявки,

«Советы МКД» — **34** заявки.

В финал конкурса вышли **40** претендентов: в номинации

«УК» — **11**,

«ТСЖ/ЖСК» — **17**,

«Советы МКД» — **12**.

Всего на конкурс поступило **160** заявок из **52** регионов России.