**Справочная информация ТСН «Штиль»**

 *2024 год.*

**Фактическая сумма расходов** 5.047.961 руб., плановая сумма расходов 5.430.010 руб. недоиспользование составило 382.049 руб.

1. По направлениям расхода:

- управление многоквартирным домом (МКД): неизрасходовано 36858 руб

- работы по содержанию общего имущества МКД: недоиспользование на сумму 9082 руб.

- работы по содержанию земельного участка: перерасход на сумму 55224 руб.

- техническое обслуживание: неизрасходовано 4943 руб.

- техническое обслуживание систем водоснабжения, отопления, водоотведения, электрооборудования: перерасход 7544 руб.

- проведение текущего ремонта недоиспользовано 270587 руб.

- расходы на общедомовые нужны (эл.энергия, вода и тепловые потери): недоиспользовано на 55582 руб. по сравнению с плановой сметой.

Перечень вопросов ТСН «Штиль» по состоянию на 31.01.2025

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование вопроса** | **Пути решения** |
| 1 | **Трещины в несущих конструкциях.**В октябре 2022 г. появились в несущих стенах 1-й очереди многоквартирного жилого дома вертикальные сквозные трещины в наружных стенах из кирпичав осях А-Л/5-11. Подтверждено проведенной экспертизой, экспертное заключение № 2106-23 ООО "Сибирский градостроительный проектный институт". Выполнена в июне 2023 года. Состояние наружных стен определено как ограниченно-работоспособное, не отвечающее нормам работоспособного состояния, т.е. безопасного для эксплуатации объекта. Учитывая близость р.Иртыш, а также характер насыпного грунта, сквозные трещины несущих в конструкциях представляют угрозу безопасной эксплуатации здания, что в свою очередь угрозу для жизни и здоровья людей.Подан иск от ОРОО «Защита прав потребителей» к Застройщику о признании строительного дефекта. Против подачи иска от ОРОО «ЗПП» к Застройщику выступили собственники квартир №36 и №15. В настоящее время по решению суда назначена независимая организация, которая провела экспертизу с целью установления причин появления трещин и определить способ устранения. Результат экспертизы в настоящее время не направлен в суд, срок окончания проведения экспертизы – октябрь 2024 г.В июне 2024 г. была выполнена исполнительная геодезическая съемка фасадов в зоне образования трещин на вертикальные отклонения по всей высоте здания. Результат – стены имеют ненормативные отклонения (более допустимых значений) от вертикальности по всей высоте здания и всему периметру образования трещин. Результаты замеров приобщены к материалам дела.Истец: ОРОО «Защита прав потребителей»Ответчик: Застройщик АО «Омский речной порт» | По результатам судебной экспертизы определено наличие сквозных трещин в количестве 2 шт.Ряд вопросов, поставленных перед экспертом, не был исследован.По ходатайству ОРОО «Защита прав потребителей» Ленинским районным судом назначено проведение повторной экспертизы.Заседание в Ленинском районном суде отложено до проведения повторной эксперизы. |
| 2 | **Эксплуатация чердачного этажа** **в качестве жилых квартир в трех подъездах**1. По вновь образованным четырем квартирам на чердаке в период с 2019 по 2022 год - №246(подъезд 4), №247(подъезд 1), № 248 и №249 (подъезд 2).

При образовании квартир, расположенных на чердаке, при эксплуатации здания в целом у Товарищества возникли нарушения в части требований пожарной безопасности и электробезопасности.В результате проведенной проверки МЧС в 2023 году, в адрес ТСН «Штиль» было выписано Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований МЧС России от 03.11.2023 г. №2311/002-55/105/ПНН. На основании данного Предостережения, были направлены требования собственникам кв. 246, 247, 248, 249, расположенным на чердаке.Ответ поступил только от собственника кв. 247, что данное Предостережение направлено в адрес эксплуатирующей организации ТСН «Штиль», к собственнику квартиры данное Предостережение не относится.На основании выявленных нарушений требований пожарной безопасности при эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Омск, ул. 25 лет Октября д.15, и нахождения уровня пола кв.246 на отметке +28,8 м, что является признаком высотного строения, письма ГУ МЧС по Омской области от 28.08.2024 №ИВ-238-9025, силами эксплуатирующей организации устранить нарушения не предоставляется возможным.Рекомендовано обращение в орган местного самоуправления (Администрацию Ленинского АО г.Омска), которое осуществило перевод нежилого помещения в жилое, о признании недействительным данный перевод. При отказе в аннулировании данного перевода, обращение в суд. | При невыполнении нарушения требований пожарной безопасности на объекте, может быть направлено предписание Товариществу с требованием устранить данное нарушение требований пожарной безопасности согласно ФЗ-123, при не устранении – штраф.До настоящего времени вынесено Предостережение.Устранить его Товарищество не в силах, т.к необходимо выполнить реконструкцию чердачных помещений в жилые квартиры (разработка проекта на реконструкцию с проведением ее экспертизы, получение разрешение на реконструкцию, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию чердаков в качестве жилых помещений). Собственники считают все вопросы по чердачным помещениям проблемами Товарищества. |
| 3 | **Требование собственника кв. 249 о подключении квартиры, расположенной на чердаке, к электрической энергии:**Квартира 249, расположенная на чердаке во 2 подъезде, образована путем перевода из нежилого помещения в жилое в 2022 году Ленинской Администрацией г.Омска.Перевод в жилую квартиру был осуществлен Администрацией Ленинского АО г.Омска без участия эксплуатирующей организации ТСН «Штиль»,проектная документация на многоквартирный жилой дом не запрашивались, перевод был выполнении при фактическом отсутствии электроснабжения, а также присвоен статус жилого помещения объекту, который находится в черновой отделке до настоящего времени. Для проживания в качестве жилой квартиры данное помещение непригодно.ТСН «Штиль» отказало в подключении данного помещения к общедомовым электрическим сетям по требованию собственника.Основание – в разделе проектной документации на энергоснабжение здания, которая прошла государственную экспертизу, нагрузка да данное помещение не предусмотрена и не рассчитывалась. Помещение является техническим, расположение – чердак.Более того, прежним собственником в 2017 году было произведено незаконное подключение к электричеству от линии, предназначенной для аварийного освещения чердака, что могло привести к крайне негативным последствиям в тот период.Причина непредставления электроэнергии – отсутствие мощности, определенной в проектной документации, отсутствие расчетов по электробезопасности, отсутствие данных помещений как жилых в проектной документации. ТСН «Штиль» не является сетевой ресурсоснабжающей организацией, которая выделяет дополнительные мощности.На обращение собственника кв.248 и кв. 249выданы технические условияна подключение и присоединение к электрической энергии, при выполнении которых будет возможность в подключении данного объекта к системе электроснабжения. Но со стороны собственника они не выполнены.Потребление электрической энергии собственниками квартир уже более той мощности, которая определена от АО «Омскэлектро». Дополнительно ТСН «Штиль» выделить мощность не может, т.к не является ресурсоснабжающей организацией.По данному вопросу идет длительный судебный процесс, по требованию собственника выполнить ему подключение электрической энергии со стороны ТСН «Штиль». В июле 2024 г. по решению суда проведена экспертиза на возможность безопасного подключения данных помещений к общедомовым сетям электрической энергии. Результатов до настоящего времени нет.Истец: собственник кв.249 Гусак В.В.Ответчик: ТСН «Штиль». | По результатам судебной экспертизы определено, что подключение электрической энергии для жилой квартиры, расположенной на чердаке, не является безопасным по действующим нормам электробезопасности.Обеспечить безопасное подключение жилых квартир на чердаке в соответствии с нормам электробезопасности к электричеству не представляется возможным.Судебное заседание по аппеляции вынесло решение против мнения эксперта, обязав Товарищество выполнить подключение электроэнергии квартиры на чердаке, которое не будет обеспечивать электробезопасность.Ответственность будет на ТСН Штиль.Юристом ТСН готовится обжалование решения в кассационный суд. |
| 4 | **Аварийное состояние кровли над кв. 247** В период с марта 2022 года до настоящего времени собственнику кв. 247, расположенной на чердаке, происходят протечки воды с кровли в квартиру.Кровля мягкая, неэксплуатируемая, покрытие рубемаст (рубероид).Претензии собственника к ТСН «Штиль» о ненадлежащей эксплуатации кровли не имеют оснований по следующим причинам:ТСН Штиль подтверждает фактами следующие моменты:1. **Отсутствие требуемого уклона кровли** (по проектной документации на устройство кровлю и нормативной документации в строительстве СП, ГОСТ). Отсутствие уклона образует застой воды над кв.247 и прилегающим тамбуром на чердаке, из-за чего происходит протекание воды в помещение. На поверхностях данных типов кровли застой воды категорически не допустим, отвод воды с поверхности естественным путем не осуществляется. Подтверждается исполнительной геодезической съемкой поверхности кровли, выполненной в августе 2024 года с указанием областей застоя воды и отсутствия стока с данного участка кровли с применением специального программного комплекса измерений в строительстве.
2. **Невыполнение проектного решения при монтаже кровли** – отсутствует утеплитель и водоизоляционное покрытие, покрытие из битумсодержащего рулонного материала уложено в нарушении технологии укладки. Между уложенными слоями образовались швы.
3. **Решение данного вопроса находится в судебном процессе.**

Назначена и проведена экспертиза по устройству кровли в судебном процессе независимой организацией ООО «Абсолют-Эксперт».Эксперт в заключении определил, что при образовании и эксплуатации помещения на чердаке в качестве квартиры (перевод в жилое выполнен в 2021) и создало протекание кровли из-за возникновения перепада температур в помещении и поверхности кровли, т.к по проекту данное помещение не предусматривается теплым, в проектной документации является техническим Предложено суду обратиться в Госжилинспекцию для прекращения права эксплуатации данного помещения в качестве квартиры. Результаты данной экспертизы рассмотрены судом 08.10.2024.Справочно:Ввод в эксплуатацию 1-ой очереди строительства, соответственно и данного участка кровли, был выполнен в ноябре 2014 года (1 очередь строительства).Гарантия на применяемый кровельный материал «Рубемаст» заводом-изготовителем определен в срок не менее 10 лет при соблюдении технологии укладки при монтаже.Истец: ОРОО «Защита прав потребителей»Ответчик: Застройщик АО «Омский речной порт» | Согласно проведенной судебной экспертизе ООО «Абсолют-Эксперт» №36-Э/24 от 18.08.2024 г., в рамках судебного дела №2445/2024, само образование и эксплуатация квартиры №247 на чердаке привела к изменению температурного режима и вследствие чего возникло протекание кровли. Также невыполнение Застройщиком проектного решения при выполнении строительно-монтажных работ при строительстве жилого дома, в части отсутствия утеплителя ограждающих конструкций (стены и кровля).Переводом помещения в жилую квартиру 247 в 2021 году были нарушены эксплуатационные характеристики. В конечном итоге эксплуатация кв. 247 привела к аварийному покрытию кровли, и при дальнейшей эксплуатации может привести к разрушению несущей конструкции кровли жилого дома (лист 22 экспертного заключения).Решение Ленинского районного суда об отсутствии строительного дефекта не вступило в законную силу. |
| 5 | **Наличие строительного дефекта в кирпичной кладке наружных стен 2 и 3 подъездов****(промерзание наружных стен)**Наличие строительного дефекта при устройстве наружных несущих капитальных стен признано судом в 2019 году по 1 очереди и 2022 году по 2 очереди в виде промерзания стен.Работы по утеплению выполнялись разными материалами, в разное время. До настоящего времени дефект не устранен.Истец: ОРОО «Защита прав потребителей»Ответчик: Застройщик АО «Омский речной порт» | По результатам исполнения решения суда. |
| 6 | **Проблемы с горячей водой в летний период**Причиной отсутствия горячей воды в летний период и отсутствие необходимых параметров по температуре обусловлены:1. Отсутствием перепада давления в подающем и обратном трубопроводе, т.е. горячая вода, которая нагревает воду в теплообменннике, в нем не циркулирует (у нас закрытая схема ГВС);
2. Недостаточной температурой теплоносителя от ТЭЦ.

Для предъявления перерасчета по горячей воде в РТС, используются данные параметров по температуре теплоносителя на вводе в здание.Датчики температуры и давления установлены в тепловом узле и фиксируют соответственно параметры только на вводе в здание, и при отсутствии циркуляции, т.е. перепада давления, температура фиксируется максимальная которая в тепловом узле, а не у конечного потребителя в квартире.**Справочно:**В тепловых узлах горячая вода не вырабатывается самостоятельно.Горячая вода у потребителя - это нагрев холодной воды Водоканала через теплообменник ГВС (алюминиевые пластины) от горячей воды Тепловой Компании по трубам отпления (закрытая схема, согласно выданным Техническим условиям и проектной документации).При отсутствии циркуляции, нагрев холодной воды в теплообменнике происходит недостаточно быстро, поэтому температура горячей воды в квартирах ниже требуемых параметров.В летний период в действующих условиях целесообразней установить индивидуальный водонагреватель. | Установкой индивидуального водонагревателя |

По вопросам №1-5 не удалось определить пути решения в досудебном порядке с собственниками помещений на чердаке по нарушению требований пожарной и электробезопасности, по остальным вопросам - с Застройщиком АО «Омский речной порт».

**Правление ТСН «Штиль»**