

Отчет о работе Правления ТСЖ «Солнечный берег» в 2021, 2022 годах.

За отмеченный период Правление ТСЖ провело 35 заседаний (18 в 21 году и 17 в 22 году). Итоговые решения по 31 заседаниям (15 в 21-м и 16 в 22-м) запротоколированы.

Правление ТСЖ в рамках своей компетенции рассматривает как вопросы, возникшие в ходе деятельности Товарищества (как правило, выходящие за рамки плановых работ и обслуживания дома), так стратегические задачи ТСЖ в целом, большая часть из которых проводится через общее голосование членов Товарищества и собственников помещений (ОСЧ, ОСС).

Из наиболее важных отметим следующие:

Жителям, следившим за строительством дома известно, что при возведении подвальной части строительной компанией не уделялось должное внимание ее гидроизоляции – ее, практически, не сделали.

Так, в связи с обнаружением частичного просачивания грунтовых вод в подвальное помещение, в рамках решения ОСС, прошедшего весной 21-го года, произведена инъекционная гидроизоляция части стены в подвальном помещении, где были отмечены протечки, восстановлена часть штукатурного слоя в приямках, стяжка днищ, установлены решетчатые ограждения, устроены козырьки над приямками для уменьшения попадания осадков внутрь. На данные работы было затрачено на 140 тыс. рублей меньше, изначально намеченного объема денежных средств (710 тыс. из 850 тыс.).

Нужно отметить, что в связи с резким удорожанием строительных материалов, металла, стоимости строительных работ, ремонт приямков, устройство их ограждения и козырьков, ремонт частей отмостки находился на грани срыва – подрядчик отказывался от их реализации в связи с невыгодностью. Тем не менее, в результате переговоров подрядная организация, хоть и с растяжением сроков, но завершила начатые работы.

В конце зимы 22 года также были вновь обнаружены протечки грунтовых вод уже в других, трех участках подвала дома, причем один участок находился в кабинете организации, расположенной в цокольном этаже, что вызвало требования владельца помещения устранить просачивание вод. Не смотря на срочность, этот вопрос также выносился на голосование и в рамках решения ОСС весны 22 года была проведена инъекционная гидроизоляция уже трех участков подвала.

Из запланированных 610 тыс. руб, на работы было затрачено 516 408 руб.

Однако, нужно отметить, что проведенные работы не могут исключить просачивание грунтовых вод в иных местах подвала и фундамента.

Вероятно, что при появлении таких протечек нам придется рассматривать вопрос уже более глобальных работ по гидроизоляции – взлом отмостки по периметру, обкапывание фундамента, его изолирование и последующее восстановление отмостки и грунтового слоя.

Также в рамках решения того же ОСС 21 года в связи с превышением временного лимита эксплуатации части оборудования Индивидуального Теплового Пункта (ИТП) и их участвовавшими поломками, в том же году был проведен ремонт данной части ИТП с заменой комплекса узла учета тепловой энергии, вычислительного блока, измерительных приборов, датчиков, частей труб, фланцев, кранов и т.п., осуществлены пусконаладочные работы. На данные работы было затрачено 374 982 руб. из запланированных 450 тысяч.

В соответствии с решением общего собрания собственников в 22 году были отремонтированы части фундамента входных групп подъездов. Постоянное разрушение штукатурного слоя, а местами кирпичной кладки самого фундамента требовало иных способов, нежели очередное оштукатуривание и заделка выбоин. Оптимальным решением стало крепление специальных цементных панелей на пенополистироловой основе и покрытие верха утолщенными плитами. Затраты на эти работы составили 244 тысячи из 350 запланированных.

Все указанные выше работы финансировались из средств капитального ремонта ТСЖ в соответствии с решениями собственников.

Однако, не удалось принять необходимого решения по ремонту крышных надстроек, стеновое покрытие которых не ремонтировалось с момента сдачи дома и продолжает разрушаться. Для реализации этих работ не хватило положительных решений собственников двух – трех квартир.

Важно указать, что существенным негативным фактором при планировании и проведении тех или иных ремонтных работ является общая экономическая обстановка – постоянный, нередко резкий рост стоимости строительного-ремонтных работ и материалов, произошедший весной 21-го года, так и последовавший в 22 году, в том числе из-за санкций.

Так, работы по поэтапному ремонту подъездов, утвержденному членами ТСЖ в 21-м году пришлось ограничить заменой напольной плитки, отказавшись на тот период от ремонта стен. Стоимость керамогранита увеличилась в 1,7 раза по сравнению с намеченной при планировании работ.

Весной 21 года самая низкая рыночная стоимость укладки напольной плитки была не менее 1000 рублей за м.кв., а укладка бордюра от 500 рублей за 1 м.п. И это без каких-либо дополнительных работ, на уже подготовленную поверхность, без больших перепадов.

ТСЖ удалось провести работы по низкой стоимости, при этом в эту же цену были включены демонтаж старой плитки и цементных плитусов, калибровка снятой плитки, вынос и погрузка строительного мусора, нарезка бордюра. При этом укладка проводилась с максимально возможным выравниванием плоскости, так как полы в коридорах дома очень неровные и имеют большие перепады, а снятие стяжки в них неприемлемо.

В 22-м году были также проведены работы по заделке сколов, трещин, покраска стен в лифтовых холлах всех подъездов и всех этажах (кроме первых) дома и частей стен подвальных входов. На эти работы и материалы было затрачено 230 тыс. рублей. Затраты проводились из Резервного фонда и в тариф не включались.

Также обращаем внимание на то, что намеченная замена напольной плитки в подъездах не может быть реализована за счет средств капремонта и также не относится к категории текущих ремонтных работ и обслуживанию дома. На эти цели направляются сэкономленные средства и средства из резервного фонда. Однако, в связи со всеобщим удорожанием, в том числе и потребляемых нами ресурсов, продолжение этих работ будет проводиться по мере накопления денег в резервном фонде и наличия экономии.

В октябре 21 года мы приступили к периодической дератизации с привлечением специализированной компании. Обработке подверглись подвал дома и мусорная площадка. В результате в подвале дома крыс более не наблюдается, но на придомовой территории полностью избавиться от случаев их появления мы не сможем в силу открытости пространства и нахождения рядом с домом продуктовых магазинов и ларьков. А рассыпка ядовитых веществ везде, где были замечены грызуны, невозможна из-за риска отравления домашних питомцев.

Также в 21 -м и 22-м годах были проведены работы по обследованию вентиляционных каналов с применением соответствующего оборудования. Обследование не выявило непроходимостей или каких-либо других поломок, разрушений.

В 22-м году в связи с отсутствием (длительной болезнью) ответственного за электрохозяйство был заключен договор со специализированной организацией на обслуживание силовых электроустановок дома годовой стоимостью 70 тыс. руб. В рамках договора были произведены планово-предупредительные работы, проведены эксплуатационные испытания электроустановок с получением соответствующих протоколов (стоимость на рынке одних только испытаний может достигать 100 тыс. руб.). Договор был закрыт в конце года. На момент составления настоящего отчета в ТСЖ имеется ответственный за электрохозяйство с соответствующим допуском по электробезопасности. Также ранее Правлением рассматривался вопрос о сокращении одной из двух должностей техников-электриков и должности слесаря контрольно-измерительных приборов. После увольнения осенью 22 года работников, занимавших эти должности, новые работники не нанимались. В 23 году данные должности будут полностью сокращены в связи с их

нецелесообразностью. На момент написания настоящего отчета также действует договор на обслуживание силовых электроустановок дома годовой стоимостью 80 тыс. руб.

В начале 2022 года ТСЖ столкнулось с проблемами по ведению операционной деятельности по обслуживанию МКД в связи с увольнением управдома и бухгалтера. Но благодаря слаженной и экстренной работе членов Правления были подобраны кандидаты на должность Управляющего домом, а также заключен договор на бухгалтерские услуги. Члены Правления также активно участвовали в реализации текущих задач вплоть до найма указанных работников. Товарищество продолжило работу в прежнем режиме без каких-либо провалов и задержек в работе. При этом надо отметить, что члены Правления и Председатель не являются сотрудниками ТСЖ, также, как и другие жители дома, связаны своей работой и своими делами. Вознаграждение Председателя, членов Правления остается неизменным на протяжении уже 7 лет – Председатель получает на руки 17 400 руб, члены Правления – 1 302 руб.

Считаем важным обратить внимание жильцов дома на регулярные задержки передачи показаний счетчиков потребленной воды. Так, несмотря на ежемесячные напоминания о необходимости передачи показаний по воде до 25-го числа текущего месяца и создания максимально удобных способов их подачи, немалая часть жильцов передает их гораздо позже, в связи с чем введение этих сведений в платежные документы становится очень затруднительным. При этом хотим отметить, что ТСЖ не должно оповещать об этих сроках – жильцы обязаны самостоятельно и своевременно сообщать о потребленной ими воде в соответствии с законодательством (т.е. до 25-го).

Также вызывает нарекания и платежная дисциплина – жители обязаны оплачивать коммунальные услуги за прошедший месяц до 10 числа. Однако, есть собственники, которые могут задерживать платежи на несколько недель, а некоторые и месяц другой. Это создает существенный дисбаланс в платежах Товариществом за услуги и ресурсы.

В 22 году ТСЖ заключило договор на юридические услуги по взысканию долгов за ЖКУ, а именно на подготовку материалов и подачу их в судебные инстанции и службу судебных приставов (ССП). В 22 году было подано 21 судебное заявление на общую сумму 1 780 тыс. руб. Судебные решения переданы в ССП уже для непосредственного взыскания денежных средств. Окончательное взимание задолженности и направление денег на счет ТСЖ находится в компетенции ССП, которые, к сожалению, не активны в этой работе.

Из главных стратегических задач, что Правление ставит перед собой на ближайшие периоды это оптимизация расходов, прежде всего в части обслуживающего персонала, расширение ремонтных работ. Напоминаем, что тариф на содержание и обслуживание нашего дома также существенно не менялся уже более 5 лет.

Председатель Правления



Богатырев М.Т.