

Отчет о работе Правления ТСЖ «Солнечный берег» в 2025 году.

В начале 2025 года Правлению пришлось решать сложные кадровые задачи – оперативно, не допуская пауз в деятельности ТСЖ, найти замену уволившимся и уволенным работникам – управляющему (по совместительству энергетик и электрик), инженеру по эксплуатации и комплексному рабочему. Кто-то уволился в силу личных обстоятельств, кто-то в результате претензий к его работе.

Фонд оплаты труда работников и налоги, с ним связанные, занимают до 70% тарифа ТСЖ, при этом уровень зарплат в ТСЖ ниже среднеотраслевого. Причина заключена как в фактическом объеме работы технического персонала ТСЖ, так и в том, что среднеотраслевой уровень формируют именно управляющие компании, обслуживающие иногда до нескольких десятков домов одновременно.

Сотрудники были найдены, на должность инженера принят человек с длительным опытом работы в жилищно-коммунальном хозяйстве Котельников, функции управляющего поручены председателю, на остальные должности приняты по совместительству работники местной муниципальной УК.

Серьезной проблемой остается найм линейного персонала. Так, взамен заболевшего и покинувшего в декабре 24 года дворника был найден другой, тут же приступивший к работе. Однако, в самом конце года новый сотрудник просто перестал выходить на работу, отключил связь и пропал в неизвестном направлении. Данное исчезновение привело к образованию навалов мусора на площадке. Не смотря на то, что в последующие дни ТСЖ все же справилось с проблемой, в январе 2025 года товариществу пришлось заплатить штраф в размере 50 тыс. за декабрьский мусор на площадке.

Реформа структуры ТСЖ, непосредственно связанной с эксплуатацией и обслуживанием дома, самая важная задача Товарищества. Ее результатом должно стать изменение функционала и занятости персонала, его зарплата, но без серьезного скачка уровня тарифа (а может, даже его фиксация или понижение). Такую задачу правление декларирует не первый раз, но так и не приступило к подготовке такой реформы. При этом на рынке имеется колоссальный дефицит квалифицированных инженерных, а также линейных работников – дворников, уборщиц, сантехников, электриков и пр.

В конце весны было проведено очередное, ежегодное собрание членов ТСЖ, в т.ч. включавшее в себя выборы правления и ревизионной комиссии. Новых заявлений на участие в выборах в оба органа поступило всего 4. Причем двое из заявивших о своих намерениях, решили стать и членами правления, и членами ревкомиссии одновременно, что противоречило законодательству. Таким образом в выборах участвовало 8 и 4 человека соответственно. В правлении стало два новых члена, в ревкомиссии один. В конце года один из новых членов правления вышел из его состава по причине переезда.

Той же весной правление столкнулось с проблемой провала дороги прямо перед въездом на придомовую территорию - образовавшаяся яма заблокировала въезд и выезд. Не смотря на то, что разрушение произошло за пределами зоны ТСЖ, товарищество организовало взаимодействие с МУЖКП, что позволило решить проблему в течении дня, а для жителей дома был организован временный проезд через мкр. Южный, путем изготовления деревянных пандусов и снятию столбиков ограждения.

Также в 25 году правлению пришлось решать вопрос аварийного ремонта основного ввода магистрали водоснабжения дома. Локальный ремонт, что выполнялся ранее, не смог полностью избавить от проблемы износа участков труб. Очередной осмотр показал течь как на самом трубопроводе внутри подвала, так и просачивание воды в местах входа трубы через фундамент. Оперативная организация комплекса работ позволила как избежать затопления подвальных помещений, так и не держать весь дом долго без водоснабжения. Сами работы велись с перерывами, с привлечением экспертов из МУЖКП, а завершены были в сентябре.

В 2025 году участились поломки шлагбаума. Самая очевидная причина – износ механизмов, прежде всего самого блока привода. Интенсивность открывания стрелы у нас очень высокая, в доме, помимо жителей, имеются и офисы государственных организаций. В условиях непростых отношений с западными производителями (оборудование нашего шлагбаума итальянское) ремонт мог превысить 90-100 тыс. руб. Однако, после определенных поисков и консультаций правлению удалось найти действенное решение: привод был разобран, подобран приемлемый двигатель, после замены которого работа шлагбаума вернулась в прежний режим.

В 2025 году с учетом решения ОСЧ прежнего года правлением были приняты меры по приостановке проезда транспорта должников на придомовую территорию. Данные меры привели к заключению двух мировых соглашений и поэтапному погашению по ним долгов, улучшению платежной дисциплины (в доме есть немалое число собственников, которые на два, три месяца затягивают со своевременной оплатой коммуналки, именно они формируют основную массу задолженности). Однако, надо признать такие меры дают временный эффект, прежде всего в силу того, что после погашения долгов, некоторая часть должников возвращается к нерегулярности платежей.

В прошедшем году начались серьезные дискуссии со Сбербанком по формату дальнейшей работы с ним. Учреждение пыталось ввести дополнительный сбор непосредственно с ТСЖ за входящие платежи с физлиц, помимо уплачиваемой последними комиссии. Пока условия работы со Сбером действуют прежние, а параметры предложений изменены так, что новый сбор снижен до 0,3%, снижена стоимость РКО, будут предоставлены доп. опции для ТСЖ при работе с населением. Таким образом, введение комиссии для ТСЖ итоговые платежи Сбербанку не должны существенно превышать тех сумм, что им уплачиваются по текущим условиям.

В целом, работа правления в 2025 году, как и прежде, основывалась на реагировании на внезапные, сложные задачи и недопущении провалов в основной деятельности товарищества по содержанию и обслуживанию дома, реализации решений, утверждаемых общим собранием. Также важно не допустить необратимых изменений, к которым могут неосознанно привести действия некоторых жителей.

Перед правлением все еще стоит вопрос реформирования рабочей структуры ТСЖ, о чем упоминалось выше. Причем, в нынешних экономических обстоятельствах эта задача становится все более острой.

Председатель Правления



Богатырев М.Т.