

Отчет о деятельности правления в 2020 году

В 2020 году в ТСЖ «Заневка» действовало правление, избранное в октябре 2019 года на внеочередном общем собрании членов ТСЖ (протокол №1-10-2019 от 31.10.2019), в составе:

- Амелин Александр Николаевич,
- Бахарев Василий Андреевич,
- Дубяга Иван Иванович (председатель правления),
- Егорова Анна Федоровна,
- Николаев Роман Евгеньевич.

Перед правлением стояло множество задач, появившихся в предыдущий период, и требующих скорейшего решения, в том числе: ларек; снижение расходов; детская площадка; устранение угрозы протечек системы ХВС и канализации; приведение в порядок мест общего пользования и территории; решение вопроса с подрядчиком по ремонту отмостки и асфальта; должники; текущий ремонт; отдельный сбор отходов. Кроме того, правлению пришлось заниматься судебными тяжбами, возникшими вследствие противоправных действий бывшего председателя В.В. Каляева. И, конечно, пандемия отразилась на деятельности ТСЖ.

В начале 2020 года деятельность правления была затруднена отсутствием необходимых документов, в т.ч. учредительных, хозяйственных и технических, а также намеренным противодействием со стороны бывшего председателя.

Ларек.

Ларек со стороны ул. Коллонтай и Товарищеского пр. появился неожиданно для всех, вскоре после проведения в мае 2019 года общего собрания членов ТСЖ, на котором было избрано предыдущее правление (В.В. Каляев – председатель, Т.В. Шишук, И.И. Дубяга). Как позже выяснилось, договор на установку ларька был заключен еще в феврале 2019 года.

Такая скрытная подготовка к установке ларька со стороны председателя ТСЖ В.В. Каляева, отсутствие в глазах жителей очевидной необходимости в появлении ларька, неаккуратный и несимпатичный внешний вид бывшего в употреблении павильона, а также невостребованность со стороны жителей предлагавшихся в ларьке услуг, вызвали массу вопросов у жителей дома. Негативная реакция на вопросы и замечания жителей, продемонстрированная председателем В.В. Каляевым привела к протестам жителей, что в итоге вылилось в проведение через несколько месяцев внеочередного общего собрания членов ТСЖ, на котором было переизбрано новое правление. В числе решений, принятых на внеочередном общем собрании, было решение расторгнуть договор на аренду земли с арендаторами.

Выполняя решение общего собрания правление ТСЖ организовало несколько встреч с коммерсантами с целью убедить их убрать ларек добровольно. Однако, коммерсанты не хотели удалять ларек с территории и, прикрываясь договором аренды земли, заключенным на кабальных для ТСЖ условиях, заявляли, что никуда ларек убирать не будут. При этом, испытывая материальные затруднения, коммерсанты несвоевременно

перечисляли арендную плату, и в итоге общий долг перед ТСЖ по аренде на момент расторжения договора достиг 135 000 рублей, что равнялось арендной плате за 4,5 месяца.

Анализируя ситуацию с установкой ларька, можно сделать вывод о том, что его появление было связано с необходимостью выплачивать вознаграждение члену правления Шишук Т.В. (20 000 рублей в месяц плюс налоги), т.к. ни вознаграждение Шишук Т.В., ни доходы от ларька не были отражены в смете доходов и расходов ТСЖ за 2019 год.

В марте 2020 года ларек был убран с территории нашего дома.

Снижение расходов:

Одним из решений внеочередного собрания было поручить правлению подготовить переход на городские тарифы.

С этой целью правлением были пересмотрены все договоры с подрядчиками, оказывающими услуги ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества, вывозу мусора, обслуживанию территории и т.п.

При проверке были обнаружены факты завышения стоимости договоров, что приводило к необоснованным тратам денег жителей.

В частности, завышения стоимости были выявлены по следующим договорам:

№	Услуга	Тариф в 2019г., руб.	Тариф в 2020г., руб.	Экономия в месяц, руб.
1	Замена ковриков	25 000	20 000	5 000 руб.
2	Обслуживание домофонов, калиток, ворот, видеонаблюдения	39 000	25 000	14 000
3	Уборка МОП, мусоропроводов и придомовой территории	206 000 руб	198 000 – 160 000 руб	8 000 – 46 000 руб
4	Вывоз мусора	625 руб/куб.м.	525 руб/куб.м.	50 000*

*по вывозу мусора экономия была достигнута также за счет устранения приписок по не вывезенным объемам

Также было выявлено завышение тарифа по договору с ГЖРУ (техническое обслуживание дома) на 40 000 руб в месяц и стоимости контракта на ремонт отмостки и асфальта с СК Аверс на 288 000 рублей, но в 2020 году снизить стоимость этих договоров не удалось, это получилось сделать только в 2021 году.

Кроме того, в рамках снижения расходов была сокращена должность техника. Это принесло экономию дополнительно 45 570 руб. в мес.

Итого, ежемесячная экономия после оптимизации расходов в 2020 году по сравнению с 2019 годом составила 137 000 рублей (1 650 000 рублей в год).

Детская площадка

Установленная летом 2018 года детская площадка стала объектом нареканий со стороны Росстандарта (по поводу безопасности игрового оборудования) и прокуратуры (по поводу отсутствия законных оснований для обустройства детской площадки). В результате непринятия своевременных мер ТСЖ могло получить предписание о демонтаже площадки.

Проведенная правлением ТСЖ работа позволила привести игровое оборудование на детской площадке в соответствие с требованиям стандартов, что было подтверждено Актом проверки Росстандарта.

Также в 2020 году, выполняя предписание прокуратуры, было проведено общее собрание собственников, на котором было принято решение о размещении во дворе дома детской площадки по утвержденному проекту.

Не подлежащая сертификации песочница была заменена на песочницу КСИЛ, имеющую всю необходимую разрешительную документацию.

Также дополнительно по просьбам жителей были установлены 2 качели, лошадка качалка и скамейка-змейка.

Вокруг детской площадки была посажена живая изгородь, а на двух входах на детскую площадку были поставлены декоративные арки с вьющимися растениями.

Устранение угрозы протечек ХВС и канализации

Практически сразу, только приступив к выполнению своих обязанностей, правление столкнулось с частыми протечками, возникающими при авариях на стояках ХВС и засорах канализации.

Замена стояков ХВС и ГВС в квартирах стала приоритетной задачей правления.

Всего в 2020 году было заменено 90 квартирных стояков, что больше, чем за 2019, 2018 и 2017 год вместе взятые. Для того, чтобы замена труб для жителей происходила без лишних переживаний и расходов, правление нашло специалистов, которые за весьма небольшую плату могут аккуратно расшить кафельную плитку для получения доступа к трубам, а после замены стояков – также аккуратно поставить плитку на место, заделав затиркой швы.

Еще одной проблемой были протечки из-за засора канализации. Засоры происходили во 2-ой, 3-ей, 5-ой, 6-ой, 8-ой и 9-ой парадных, в результате чего канализационными водами заливались квартиры нижних жилых этажей (3-ий и 2-ой этаж) и магазины, расположенные в нежилых помещениях. Это грозило обернуться большими материальными затратами для ТСЖ по компенсации ущерба. В связи с этим старые чугунные трубы канализационных выпусков в 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 и 12 парадных были заменены на пластиковые. После этого засоры и протечки канализации прекратились.

Уборка мест общего пользования и территории

Особое внимание уделялось поддержанию чистоты в местах общего пользования и уборке территории.

Был усилен контроль за работой уборщиц и дворников.

В связи с пандемией были предприняты дополнительные меры по поддержанию чистоты, в местах общего пользования проводилась дезинфекция в соответствии с регламентом Роспотребнадзора. Для усиления защищенности жителей в парадных на 1-х этажах перед лифтами были установлены дозаторы с антисептиком для рук.

Уборка снега зимой, посыпание дорожек и тротуаров песком и реагентами, покос травы, закрашивание граффити на фасаде, уборка парадных – все это осуществлялось своевременно и в необходимых объемах, что было отмечено жителями.

Наркоманы.

Одной из проблем для нашего дома стало появление во дворе и подъездах посторонних наркоманов, ищущих закладки в кустах, под деревьями, в клумбах, а также в лифтах и на жилых этажах. Их неухоженный и асоциальный вид пугал жителей дома.

Проблема нарастала как снежный ком. Для искоренения данной проблемы, при активном участии жителей, были проведены рейды по отлову наркоманов, роющих закладки. В результате удалось выйти на закладчиков. Один закладчик был пойман с помощью Росгвардии и сдан в полицию, еще с двумя (один снимал квартиру в 3 парадной, другой приходил к родственнику) была проведена разъяснительная беседа о недопустимости раскидывания закладок на территории нашего дома.

Со временем, благодаря, в первую очередь, активному участию жителей проблема с закладчиками для внутренней части двора была практически закрыта.

Решение вопроса с подрядчиком по ремонту отмостки и асфальта

К сожалению, в 2020 году не удалось полностью урегулировать отношения с подрядчиком по ремонту отмостки и асфальта – СК Аверс. Работы остались не принятыми со стороны ТСЖ и не оплаченными в полном объеме, выявленные недостатки работ не были устранены подрядчиком. Забегая вперед, скажем, что вопрос был полностью закрыт уже в 2021 году. Были устранены выявленные недостатки, подписан Акт приемки работ, сумма договора снизилась на 288 тысяч рублей (с 3,120 млн. руб. до 2,832 млн. руб.), составлен новый график платежей. Возможная причина, из-за которой не смогли договориться с СК Аверс ранее – противодействие и введение контрагентов в заблуждение бывшим председателем В.В. Каляевым.

Должники

В связи с пандемией действовал введенный правительством РФ мораторий на начисление пеней на задолженность по ЖКУ с 06 апреля 2020 года по 01 января 2021 года.

Кроме того, режим самоизоляции и ограничения работы судов затруднили работу с должниками.

Некоторый эффект был получен после вывешивания списка должников в парадных.

В дальнейшем планируется усилить работу с должниками по взысканию задолженности.

Текущий ремонт и замена окон

Масштабным проектом по приведению дома в порядок стала программа замены окон в местах общего пользования. Старые деревянные окна с треснутыми и потертыми рамами, не только выглядели недостаточно эстетично, но и приводили к большим потерям тепла в отопительный период. При этом в панельных многоэтажках вокруг все окна уже давно заменены на металлопластиковые.

В проведенном правлением тендере по замене окон победила компания Окна Синди, имеющая современный завод на Свердловской набережной.

В период с сентября по декабрь 2020 года было заменено 213 окон в местах общего пользования, общей стоимостью 3 237 414 рублей. Замена окон проводилась полностью под ключ, с ремонтом откосов и установкой подоконников.

Стоит отметить, что финансовая возможность по осуществлению столь крупного для нашего дома проекта появилась только благодаря значительной экономии на расходах. Ранее такие суммы ТСЖ могло оплачивать только в рассрочку, за счет поступлений в следующих периодах.

Также в рамках текущего ремонта был выполнен большой объем работ по замене стояков ХВС и ГВС, замена розлива ХВС в подвале 7-8 парадных, замена канализации. Было отремонтировано крыльцо 1 парадной (с установкой перил и пандуса), крыльца 5 и 7 парадных, установлены ливнестоки у козырьков 5 и 6 парадных и др.

Раздельный сбор отходов

По просьбам жителей правление ТСЖ возобновило раздельный сбор отходов, прекращенный ранее в 2018 году.

На контейнерных площадках установлены баки для раздельного сбора мусора по следующим категориям: пластик, стекло, бумага, жестяные банки. Вывоз данного мусора осуществляется бесплатно для ТСЖ.

Также по инициативе ТСЖ компанией Дом.ру в парадных были установлены ящики для сбора элементов питания (батареек). Батарейки тоже вывозятся бесплатно.

Из-за пандемии не удалось наладить сбор и вывоз ненужной одежды, т.к. компания, занимавшаяся данным направлением, прекратила свою деятельность.

Судебные дела

В связи с противодействием со стороны бывшего председателя В.В. Каляева правлению приходилось отвлекаться на судебные тяжбы.

В 2020 году имели место следующие судебные процессы:

1. Иск о признании собрания членов ТСЖ от 27.05.2019 несостоявшимся.
Истцы: Татьяна и Роман Николаевы, и Вера и Александр Амелины.
Ответчик: ТСЖ «Заневка»
Третьи лица со стороны ответчика – В.В. Каляев и Т.В. Шишук
Решение суда – признать собрание от 27.05.2019 несостоявшимся.
По этому иску ТСЖ не несло судебных расходов.
2. Иск о признании внеочередного собрания членов ТСЖ от 31.10.2019 несостоявшимся.
Истцы: В.В. Каляев и Т.В. Шишук

Ответчики: Иван Дубяга (313 кв), Роман Николаев (156 кв.), Дмитрий Мудров (46 кв.), Ирина Валенкевич (125 кв.), Василий Бахарев (155 кв.), Владислав Ловыгин (пом. 31-Н), Ирина Бурмистрова (145 кв.).

Третье лицо: ТСЖ «Заневка».

Решение суда – признать внеочередное собрание от 31.10.2019 состоявшимся, а его решения - действительными.

По этому иску ТСЖ не несло расходов.

3. Иск о признании недействительной и незаконной записи в ЕГРЮЛ от 13.01.2020, по которой В.В. Каляев незаконно, на основании недостоверных сведений, был включен в реестр, как председатель ТСЖ.

Истец: Иван Дубяга

Ответчики: В.В. Каляев, ИФНС №15.

Третье лицо: ТСЖ «Заневка».

Решение суда – признать запись в ЕГРЮЛ от 13.01.2020 незаконной и недействительной.

По этому иску ТСЖ не несло расходов.

В данном случае имело место злонамеренное действие со стороны В.В. Каляева, который, пользуясь тем, что у него на руках имелись все учредительные документы ТСЖ, на основании представленных им недостоверных сведений подал заявление в налоговую инспекцию о включении себя в качестве председателя ТСЖ в ЕГРЮЛ.

4. Иск ТСЖ к ГЖИ об отмене Акта и предписания по результатам проверки внеочередного общего собрания членов ТСЖ от 31.10.2019 г.

Пояснение: включив себя незаконно в ЕГРЮЛ в январе 2020 года в качестве председателя ТСЖ В.В. Каляев направил в ГЖИ составленный им задним числом новый реестр членов ТСЖ, из которого вычеркнул 50 действительных членов ТСЖ и добавил в реестр 100 новых членов ТСЖ, которые никогда таковыми не являлись. На основании данного липового реестра ГЖИ по жалобе Калева В.В. провело проверку внеочередного собрания членов ТСЖ от 31.10.2019 и сделала вывод, что для кворума собранию не хватает нескольких голосов. С таким подходом ТСЖ не могло согласиться.

Истец: ТСЖ «Заневка»

Ответчик: ГЖИ СПб.

В процессе рассмотрения иска ГЖИ отозвало свое предписание.

5. Иск ТСЖ к В.В. Каляеву об истребовании документов.

В связи с тем, что В.В. Каляев не передал новому председателю Ивану Дубяге никаких документов ТСЖ, в т.ч. учредительных, которые он, В.В. Каляев, унес собой и впоследствии воспользовался ими для включения себя в ЕГРЮЛ, в суд был подан иск со стороны ТСЖ к Каляеву В.В. об истребовании документов.

В процессе рассмотрения дела судья Байкова требовала доказать, что у В.В. Каляева документы ТСЖ действительно были изначально. Также, узнав, что ТСЖ смогло самостоятельно восстановить учредительные документы в налоговой, судья решила поверить байке Каляева В.В. и Шишука А.П. о том, что они потом подбросили пакет документов к дверям ТСЖ. В итоге судья Байкова отказала ТСЖ в удовлетворении иска. Оставляем это на ее совести.

Заключение

Столь выдающиеся успехи ТСЖ в отстаивании интересов жителей, в экономии их средств в результате выявления и пресечения в дальнейшем завышения расходов на обслуживание дома, в увеличении масштабов текущего ремонта (массовая замена стояков ХВС в квартирах, канализационных выпусков, замена участков розливов ХВС в подвале, а также замена всех окон в местах общего пользования, ремонт крылец и т.д.), и вообще в налаживании жизни в доме, возвращения ее в нормальное русло, стали возможными только благодаря слаженной работе правления и самоотверженному труду его членов на благо дома.

Особо хочу подчеркнуть, что члены правления осуществляют свою деятельность безвозмездно.

Считаю необходимым выделить каждого члена правления и сказать слова благодарности:

Александр Амелину – за проведение замены окон. Александр провел конкурсный отбор, в результате которого правление смогло выбрать поставщика, предложившего лучшие условия по цене и качеству, и выполнившего все работы под ключ – от замера окон до установки подоконников и отделке откосов. Александр занимался вопросом выбора поставщика окон больше года, посетил несколько производств, и когда стал уверен в правильности выбора вынес вопрос на рассмотрение правления. Александр лично контролировала выполнение работ.

Также Александр активно занимался вопросом совершенствования обслуживания системы видеонаблюдения и допуска на территорию.

Александр принимает активное участие в проработке вопроса по выбору подрядчика для косметического ремонта парадных – участвует во встречах, делает расчеты, сравнивает сметы и предложения подрядчиков.

Анне Егоровой – за участие и помощь в решении многих задач, стоящих перед ТСЖ: выбор качелей, песочницы и др. оборудования для детской площадки; организация раздельного сбора мусора; получение конкурентных предложений по вывозу мусора для снижения цены основного поставщика; озеленение двора; подготовка к Новому году, получение конкурентных предложений по окнам – для расширения возможностей выбора подрядчика; Анна активно участвовала в переговорах с ларечниками, донося до них мнение жителей о нежелательности нахождения данного ларька на территории дома.

Анна открыто делилась своими навыками и опытом, полученными в том числе в период своего пребывания на посту председателя ТСЖ в 2017 году. Благодаря Анне наше ТСЖ получило всестороннюю поддержку со стороны депутата Законодательного собрания Игоря Высоцкого.

Роману Николаеву – за твердость и настойчивость в реализации принятых правлением решений. Не случайно, именно на Романа была возложена обязанность по работе с должниками. Из-за пандемии не все планы Романа по истребованию задолженности могли быть реализованы, но в дальнейшем его наработки будут обязательно использованы для восполнения пробелов в бюджете ТСЖ.

Роман провел большую работу по изысканию возможности дополнительного дохода ТСЖ за счет получения платы с собственников нежилых помещений за размещение на фасаде дома вывесок и кондиционеров. Роман произвел замеры существующих вывесок на фасаде, составил Акты фотофиксации, создал реестр вывесок и подготовил уведомления и предписания собственникам нежилых помещений о необходимости заключить договор на

размещение вывесок и кондиционеров с ТСЖ, непосредственно участвовал в переговорах с собственниками. По предложению Романа на общем собрании собственников в 2020 году была утверждена ставка размещения рекламы на фасаде дома в размере 2 000 руб/кв.м.

Роман, как и другие члены правления, активно занимался решением неурегулированного вопроса с подрядчиком СК Аверс по ремонту отмостки и асфальта, принимал участие в переговорах, составлял Акты осмотра подвалов с фиксацией выявленных протечек и недоделок.

Также стоит отметить, что Роман в случае необходимости собственноручно выполнял работы по дому: вешал дозаторы для антисептика в парадных, украшал зимой деревья и арки детской площадки светящимися гирляндами, сажал цветы и развешивал кашпо и многое другое.

Василию Бахареву – за активное участие в деятельности правления, отстаивание интересов жителей и постоянное требование к членам правления методически точно соблюдать положения Устава ТСЖ, регламента выбора поставщиков, Жилищного кодекса и других нормативных документов. При обсуждении многих вопросов Василий Андреевич предлагал взглянуть на проблему под иным углом зрения, для того чтобы учесть интересы всех жителей, что позволяло в итоге правлению принимать решения взвешенно и всесторонне обдуманно.

Также хочу выразить благодарность всем жителям, кто принимал активное участие в жизни дома, кто сажал цветы и растения, участвовал в обсуждении вопросов, боролся с закладчиками, и всем, кто стремился и прикладывал усилия к тому, чтобы наш дом стал лучше.

Председатель ТСЖ «Заневка»

Дубяга И.И.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.