

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2016 ГОД

Уважаемые собственники!

Наше правление в составе 7 человек было переизбрано в марте прошлого года со сроком полномочий на 2 года. То есть сегодня у нас с вами отчетное собрание за 2016 год по итогам работы за год. Напомню, что в состав правления вошли:

1. Афанасенко Павел Константинович, возглавивший правление год назад
2. Зеленцова Ольга Владимировна
3. Карев Дмитрий Николаевич
4. Пацюк Александр Валерьевич
5. Романов Роман Юрьевич
6. Суранов Сергей Викторович
7. Языков Сергей Анатольевич

2016-й год выдался достаточно насыщенным как для правления, так и для всех жителей Южной долины. Нам всем пришлось преодолеть коммунальные аварии, безразличие чиновников всех уровней, мы выясняли отношения с застройщиками, участвовали в митингах, судах, благоустраивали территорию, ремонтировали общее имущество, боролись с должниками.

Но, обо всём по порядку.

Система управления товариществом не претерпела каких-то кардинальных изменений. Из штата были выведены уборщицы и дворники. Взамен был заключен договор с клининговой компанией «Студия Чистоты» с обязательным условием трудоустройства выведенных сотрудников. В результате этого решения нам удалось снизить расходы и высвободить время для решения других важных задач.

В марте прошлого года завершились голосования по способу накопления денежных средств на капитальный ремонт в 1 и 5 домах. В конце июля 2016 года закончилось голосование и в 9 доме. 9 дом больше всех остальных домов нуждается в капитальном ремонте и количество средств на счёте регионального оператора в 9 доме самое высокое среди наших домов - около 54%. Но в программе капитального ремонта регионального оператора ремонт наших домов запланирован лишь на 2032 год, а он нужен уже сейчас. Таким образом, все пять домов проголосовали за открытие собственных счетов для накопления на них средств на капитальный ремонт. Срок открытия счетов – 2 года с момента уведомления о выборе данного способа накопления средств. Первопроходцами у нас будут 3 и 7 дом в ноябре 2017 года.

Вернёмся к фасадам 9-го дома, все прекрасно видят, в каком состоянии они находятся. По этому поводу правлением еще осенью 2015-го года был подан иск к застройщикам ООО «Стоун» и ООО «Гарант», процесс длится до сих пор. С расчетного счета товарищества были уплачены 550 000 рублей на проведение судебной экспертизы по всем 5-ти домам жилого комплекса. По неизвестным хаотическим бюрократическим причинам экспертиза проведена не была, хотя, по определению суда должна была закончиться не позднее 17 октября. Правлением было принято решение вступить в диалог с застройщиком, направленный на мирное решение вопроса. На данный момент подготовлена смета на капитальный ремонт фасада 9 дома. Стоимость работ составляет 3 900 000 рублей. Товарищество внесёт свой вклад в размере 550 000 рублей, которые будут возвращены за не проведённую экспертизу. Остальная сумма будет поделена между Стоуном и Гарантом. Я надеюсь, что все переговоры пройдут успешно и уже в апреле-мае начнутся ремонтные работы. По остальным домам состояние фасадов не столь критичное, поэтому некоторые работы будут выполнены по статье «Текущий ремонт», остальные будут запланированы на 2018-2019 годы за счёт средств «Капитального ремонта». К тому времени откроются специальные счета и будет накоплена необходимая сумма.

Одним из самых значительных стал земельный вопрос. Многие из вас присутствовали на митинге у офиса «Гаранта». А все началось с того, что застройщик выдвинул претензию в адрес правления на 13 миллионов рублей за аренду земли, занимаемой домами. Продолжилось это проверкой Росреестра, назначенной по просьбе всё того же застройщика, в результате которой Росреестром был вынесен штраф в размере 1 150 000 рублей и предписание об устранении нарушения, либо освобождении участка. Под устранием нарушения имелось ввиду оформление земли в общедолевую собственность, что фактически невозможно в нашей ситуации, так как «де-юре» собственником земли до сих пор является ООО «ГарантДевелопмент». Соответственно, «Гарант» не может передать землю городу, так как город её не примет без принятых на его баланс коммуникаций, находящихся на данном земельном участке. Из-за этого очередного бюрократического механизма страдают наши жители. Нашим юристом были подготовлены иски об отмене штрафа и предписания. Наша позиция была основана на действующих законах и многочисленной судебной практике и была достаточно сильна, что подтвердилось решением суда в нашу пользу: штраф с предписанием были отменены. Сегодня правлением подготовлены собрания собственников помещений каждого из домов по отдельности, как того требует процедура. Эти решения необходимы для окончательного снятия вопроса с земельным участком. Предполагается провести кадастровую экспертизу и межевание земельного участка на 5 отдельных участков в соответствии с нормативами обеспеченности, если такое межевание возможно, и далее будет подан иск в суд о понуждении к передаче земельного участка. Кадастровая экспертиза необходима для подтверждения нашей позиции. В дальнейшем, средства, уплаченные за ее проведение, будут взысканы с муниципалитета, так как это прямая обязанность.

Еще одним вопросом, касающимся земли, было ограждение земельного участка. Этот вопрос, в моральном и правовом плане, был, пожалуй, самым тяжелым. Все, наверное, помнят,

что застройщиком ЖК «Олимп» компанией ГСК, было обещано оплатить часть ограждения. К сожалению, никаких документальных подтверждений этому обещанию дано не было, а к моменту моего вступления на пост председателя, те люди, которые давали эти обещания, уже не являлись сотрудниками ГСК. Пришлось начинать сначала многочисленные встречи, обсуждения и согласования. ГСК оказывало колоссальное давление, отстаивая свои интересы. После утверждения всех технических вопросов у них начались проблемы с финансированием этого мероприятия. Однако, стоит отдать должное генеральному директору ГСК Пасяде за то, что он сдержал обещание, и забор длиною 315 метров, а это почти 900 000 рублей, был полностью оплачен. Как вы уже заметили, осенью 2016 года, появилась часть забора вдоль 1-го и 3-го домов. Так же, на данный момент готовы и доставлены на место конструкции для установки вдоль Олимпа. От администрации города получено разрешение на установку забора, подписанное лично Гармашем. Сейчас ведутся переговоры об установке забора вдоль Олимпа, так как изначальная договоренность с ГСК подразумевала установку этого участка лишь после ввода их дома. Однако, все мыслимые и немыслимые сроки уже вышли, а то безобразие, что происходит вокруг Олимпа, уже невозможно терпеть.

Самым обсуждаемым за 2016 год, на мой взгляд, стал вопрос запуска контрольно-пропускного режима на въезде в Южную Долину. 21 января 2016 года шлагбаумы начали работать в ночном режиме с 21:00 до 9:00. Хотелось бы сказать огромное «спасибо» всем, кто принимал непосредственное участие и оказывал посильную помощь -за предоставленное техническое оснащение поста охраны, за помочь в выдаче пропусков и администрировании, за время, проведённое у шлагбаума для доведения до жителей информации о новом пропускном режиме. На данный момент режим работы пропускного пункта с 16:00 до 10:00, выдано почти 1500 пропусков. За этот год случилось несколько чрезвычайных происшествий на пропускном пункте. Открыла счёт «Газель», свернув стрелу, второй «гол» забил пьяный гость, свернув стрелу руками. Что поразительно, оба хулигана из Южной долины – 2 -не заплатили за установку шлагбаума ни рубля, не платят ни за охрану, ни за обслуживание, при этом считают, что могут позволить себе наносить ущерб нашему общему имуществу, которым является пропускной пункт. Хватит это терпеть! В дальнейших планах перевести шлагбаумы на круглосуточный режим работы сразу после установки забора вдоль Олимпа и ограждения со стороны Южной долины - 2.

Нами была проведена огромная работа по взысканию задолженности по коммунальным платежам. Причём, как с жильцов, так и с собственников нежилых помещений. Кто-то из неплательщиков получал сообщения о размере задолженности, а кто-то, возможно, даже получал звонки с предупреждением об отключении услуг. Лично меня возмущают собственники, которые месяцами не платят коммунальные платежи, а потом приходят и требуют срочно выдать им какие-то справки. «Извините, а Вы заплатили за работу паспортиста, бухгалтера?» Тыкают в законодательство, угрожают прокуратурой, хамят. Должники, пощады вам не будет! С начала 2017 года внесены изменения в законодательство, упрощающие процедуру уведомления и отключения коммунальных ресурсов для неплательщиков. Если раньше требовалось сначала уведомить должника о задолженности, через 30 дней уведомить об отключении, еще через 30 дней уведомить повторно об отключении и только потом через 3 дня можно было отключать. Причём,

все уведомления должны были быть направлены либо письмом с уведомлением, либо переданы лично под расписку. Сейчас же достаточно за 20 дней до отключения уведомить должника по смс или, например, распечатать уведомление на оборотной стороне квитанции.

В рамках мирового соглашения господин Альхов по состоянию на 31 декабря 2016 года полностью погасил свою задолженность. Часть средств в размере 2 000 000 рублей была зачтена в счёт ремонтных работ в подъездах, оставшаяся часть в размере 850 000 рублей 28 декабря была внесена на счет товарищества. Проводилась работа и с другими должниками из коммерческих помещений. Удалось снизить общую задолженность всех собственников с 7 643 273,67 рублей на начало года до 6 518 824,71 рублей на его конец. В результате на расчетном счете товарищества накоплена хорошая сумма в 1 779 290,91 рублей для осуществления многочисленных планов по улучшению нашего с вами качества жизни в Южной долине.

Самыми неприятными моментами 2016 года стали систематические перебои с коммунальными ресурсами. Началось все с канализации. На данный момент ни администрация города, ни ресурсоснабжающая организация не признают собственность на эти сети и ответственность за их обслуживание. На этих сетях за прошедший 2015 год случилось около десятка затоплений хозяйственно-бытовой канализации. Устранились эти аварии как правило на наши средства и средствами депутата Е.В. Богдашева.

Более того, стало известно, что ОАО "Всеволожские Тепловые Сети" выдало технические условия от 04.04.2014 №1050 на подключение к системе ливневой канализации проектируемого ЖК «Олимп», а также технические условия от 13.10.2016 № 4055 на присоединение ЖК «Олимп» к централизованным системам водоснабжения и канализации г. Всеволожска. В свою очередь администрация МО «Город Всеволожск» выдала технические условия от 05.05.2014 № 1088/01-05 на подключение к системе ливневой канализации проектируемого ЖК «Олимп». На каком основании выданы эти ТУ, если данные коммуникации не принадлежат городу? Когда собственники ТСН "Южная Долина" перестанут из собственного кармана оплачивать аварии на городских сетях, за которые предусмотрена плата в составе тарифа за водоотведение? Когда прекратиться этот бардак в системе обслуживания городских коммуникаций? Все эти вопросы до сих пор остаются без ответов, если, конечно, не считать ответами официальные «отписки» из администрации.

Но давайте поговорим именно о той работе, которую в первую очередь должно делать ТСН! За отчетный период проводился целый ряд работ, а именно:

- вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии, мусор вывозился регулярно в установленные дни, производился скос травы по мере необходимости, полив растений.

-проводилась механизированная уборка снега и активно применялся посыпочный антигололедный материал - гранитная крошка. К сожалению, этой зимой были ситуации, когда образовывался гололед, и гранитная крошка не спасала, приходилось использовать экологичный реагент.

-было установлено газонное ограждение клумб у 1-го и 5-го домов.

- регулярно проводилась дератизация, а также проведена дезинсекция 2-х стояков в первом подъезде 1-го дома.

- были проведены работы по оценке соответствия лифтов в форме технического освидетельствования. Был заключён договор обязательного страхования гражданской ответственности владельца лифта, как опасного объекта

- в рамках текущего ремонта был закуплен и произведен монтаж электродвигателя лифта в первом подъезде дома 1.

- был проведен осмотр систем водопровода и канализации в домах. В результате поверки общедомовых приборов учета воды было выявлено, что показания счётчиков по 1-му и 5-му домам на 10% превышали фактический расход воды. Были закуплены новые немецкие счетчики и силами работников ТСЖ произведена их замена.

- проводилось сервисное обслуживание газовых котлов, которые обогревают наши подъезды, два из них отремонтированы.

- в рамках мер по противопожарной безопасности были закуплены огнетушители, заведен журнал их учёта, получены необходимые удостоверения, проведены испытания ограждений кровель.

- проведен текущий ремонт кровель и частичная герметизация балконного остекления.

- выполнены работы на площадках твёрдых бытовых отходов: заменены большие 20-ти кубовые контейнера на маленькие баки на основной площадке у 3-го дома. Обустроена вторая площадка ТБО за домом №9, в 2017 году запланирована её модернизация с установкой систем автоматизации и контроля доступа. Оформлены паспорта отходов ТБО.

- заменены более 300 ламп освещения в местах общего пользования на более эффективные - светодиодные. Кроме того, заменены были еще 2 уличных фонаря. В лифтах 1-го и 3-го домов освещение, также, заменено на светодиодное. Планомерно, в течении года будет произведена замена и во всех остальных лифтах.

- произведена оклейка крыльцев подъездов нескользящим покрытием.

- как уже упоминалось ранее, произведен ремонт всех подъездов.

- весной мы провели два субботника по благоустройству нашей территории, очистке от мусора и озеленению. К субботнику были закуплены кусты, газонная трава, инструмент, а часть посадочного материала предоставила администрация. Хочу выразить огромную благодарность тем нашим соседям, которые не остались равнодушными, и выходили на субботники и принимали самое активное участие в них.

На работах, связанных с повседневным содержанием общего имущества, останавливаются подробно не имеет смысла - все силы были направлены на содержание комплекса в соответствии с Жилищным законодательством, санитарными и прочими нормами.

И мы не намерены останавливаться на достигнутом! Но об этом чуть позже.

В заключении я хотел бы напомнить всем жителям, что общедолевая собственность (подъезды, лифты, земельный участок), это такая же наша с вами собственность, как и квартира. И от того, как мы будем к ней относится, напрямую зависит, сколько денег мы потратим на ремонт и обслуживание. К сожалению, в нашем жилом комплексе не все это понимают. Свидетельством этого являются расписанные стены свежего ремонта в первом подъезде 1-го дома на 9 этаже, пожар во 2-ом подъезде 5-го дома, предположительно возникший от шалости детей; брошенные пакеты с мусором в урнах, в подъездах; выброшенная старая резина на газонах; подростки разрисовывающие лифты. Поэтому еще раз прошу – давайте с уважением относится к нашим домам!

Председатель правления ТСН(Ж) «Южная Долина»

П.К. Афанашенко

