

ОТЧЁТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДОМ 49» ЗА 2023 ГОД

В отчётном 2023 году самым значимым по своему воздействию на деятельность ТСЖ фактором стала попытка чиновников забрать наш фонд капремонта, перевести его с нашего спецсчёта на счёт регионального оператора Самарской области «Фонд капитального ремонта» (далее – ФКР). Формальная причина претензий чиновников – мы не выполнили запланированные региональной программой капремонта на период 2017-2019 годы работы по замене лифтов. Мы с этим не согласились, так как считаем, что обязанности менять лифты у нас не было, мы должны были их только отремонтировать и мы их отремонтировали. ТСЖ оспорило в арбитражном суде постановление администрации г.о. Тольятти о переводе нашего фонда капремонта в ФКР. К сожалению, в январе 2024 года первая инстанция отказала в удовлетворении нашего иска, но мы продолжаем спорить, на момент написания этого отчёта нами подана апелляция, которая пока не рассмотрена.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Претензии чиновников в части капремонта лифтов, которые нам начали предъявлять в апреле 2023 года, заставили задуматься об организации полной замены лифтов нашего дома. Честно говоря, до этого момента полностью менять лифты не планировали, так как выполненные нами ремонты, - обновление всех кабин, точечная замена двигателей, тросов и прочего, - позволили поддерживать лифты в нормальном работоспособном состоянии. Существуют программы, по которым владелец спецсчёта может рассчитывать на компенсацию из федерального бюджета части своих расходов на замену лифтов. Но, чтобы попасть в такую программу надо накопить на спецсчёте значительную сумму, чтобы суметь профинансировать до 50% всех работ из собственных средств. Поэтому с мая 2023 года нами, по сути, были приостановлены все запланированные на 2023 год работы по капремонту общего имущества. Мы начали копить деньги на замену лифтов, рассчитывая, что сначала отобьёмся от чиновников в суде, после чего подадим пакет документов на софинансирование этих работ из бюджета. Поэтому в 2023 году были выполнены незначительные объёмы работ по капремонту, а именно:

1. Выполнена гидроизоляция 14 из 16 бетонных плит козырьков входных групп подъездов наплавленным материалом Техноколь (2 из 16 входных бетонных групп были признаны аварийными и демонтированы).
2. Отремонтированы межпанельные швы всех 16 лифтовых будок на крыше дома.

К концу 2023 года на спецсчёте капремонта мы накопили денежные средства в размере 5,44 млн. руб., которые размещались под процент, чтобы избежать обесценивания.

ПРОЧИЙ РЕМОНТ

В 2023 году продолжили обновление нашей системы мусороудаления. Были заменены на новые 8 из 16 больших металлических мусорных контейнеров, которые стоят в наших мусорокамерах, новые контейнеры были сварены под заказ по нашим чертежам. Оставшиеся металлические контейнеры отремонтированы, хотя часть их них тоже подлежит замене, это будет сделано уже в 2024 году. Заново забетонировали 12 из 16 спусков у дверей мусорокамер, по которым гружённые мусором контейнеры выкатываются к мусоровозу. Также в отчётном 2023 году ТСЖ продолжило менять приборы отопления в тех квартирах, где ещё оставались не заменёнными советские (проектные) конвекторы, были заменены на новые 43 конвектора в 14 квартирах.

БЛАГОУСТРАИВАЛИ ТЕРРИТОРИЮ

В рамках выполнения плана благоустройства нами наконец был выполнен перенос торчащих лестниц у подъездов с 12 по 16. Эта работа была запланирована ещё на 2022 год, но тогда из-за проблем с собираемостью платежей не удалось своевременно найти подрядчика, который бы взялся за эту работу. В 2023 году эти работы были организованы нами самостоятельно, с привлечением персонала ТСЖ. Все 5 лестниц перенесены, появился свободный проход для пешеходов и уже нет необходимости выходить на проезжую часть чтобы обойти торчащие ступени. Остались недоделанными работы по заливке площадок для отправки мусора сбоку от новых лестниц, по укладке подпорных стенок и заливке пандусов - эти работы будут выполняться в 2024 году. Второй заметной работой по благоустройству в 2023 году должно было стать благоустройство торца подъезда №16. Но здесь работы были отложены, так как ТЕВИС после очередной аварии напротив 16 подъезда, произошедшей в июне 2023 года, и выкопанной ямы глубиной 5 метров предупредил, что в 2024 году скорее всего у них состоится капремонт, который затронет третью часть всего газона на торце 16 подъезда, проезжую часть на южной стороне дома и газон через дорогу на уровне 16 подъезда. Нет смысла вкладываться в благоустройство территории, значительная часть которой скоро будет затронута земляными работами.

ОДН ПО ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

В 2023 году занимались проблемой, неожиданно возникшей в 2022 году, а именно резким ростом размеров неучтённого потребления электроэнергии на линиях «Население». Были собраны ключи от дополнительных дверей тамбуров на две квартиры, затем выполнен обход и осмотр квартирных электрических щитков. В итоге выявлено 61 несанкционированное подключение с безучётным потреблением электроэнергии, большая часть которых это светильники для освещения тамбуров, закрытых дополнительными дверями (56 штук). Но также были обнаружены и 5 подключений квартир, которые можно назвать эпизодами явного воровства. Все несанкционированные подключения были отключены, виновным лицам сделаны доначисления. Тем не менее после проведённых осмотров, анализа графиков потребления электроэнергии сделан вывод, что лишь половина неожиданно выскочившего объёма неучтённого потребления может быть связана с воровством. Вторая половина роста объясняется установкой в феврале 2022 года новых общедомовых приборов учёта (ОДПУ) электроэнергии, которые за свой счёт установил в нашем доме поставщик ресурсов АО «ТЭК». Новые ОДПУ оказались в 5 раз более чувствительными по сравнению с демонтированными старыми, они начали учитывать самые малые токи. Как показал осмотр щитков, наши сети далеко не в идеальном состоянии, на них однозначно есть потери и новые чувствительные ОДПУ просто начали их считать. Решением здесь может стать капремонт внутридомовых инженерных сетей электроснабжения, в ходе которого, помимо прочего, можно добавить контрольные приборы учёта для быстрого выявления фактов воровства.

Главной заботой в 2024 году останется тема нашего фонда капремонта. Проигрыш в январе 2024 года в суде первой инстанции подталкивает нас к другому решению. Не копить деньги на спецсчёте под замену лифтов, а наоборот, потратить накопления на очевидно необходимые ремонты, пока эти деньги не «ушли» в ФКР.

Председатель правления, Александр Логвиненко.