

Отчёт о работе ТСЖ «Солнечная поляна» в 2010 году.

Вся работа правления нашего ТСЖ в 2010 году была направлена на решение следующих задач:

1. Контроль над устранением недоделок застройщиком (ООО «Мисто») в домах «Солнечной поляны»;
2. Приведение в порядок отношений с организациями - поставщиками коммунальных ресурсов;
3. Судебные процессы по взысканию долгов по оплате коммунальных услуг;
4. Содействие в организации процесса передачи инженерных сетей 5-го микрорайона р.п.Краснообск в муниципальную собственность;
5. Налаживание работы по обслуживанию общего имущества.

1. Контроль над устранением недоделок застройщиком (ООО «Мисто») в домах «Солнечной поляны»

Как мы помним, в 2009 году результатом диалога с ООО «Мисто» были, в основном, обязательства по устранению недоделок и периодическое обновление сроков их устранения.

В итоге, в сентябре 2010 г. правление было вынуждено обратиться в прокуратуру с жалобами на застройщика, не выполняющего своих обязательств и администрацию Краснообска, допустившую ввод в эксплуатацию наших домов без протокола замечаний и сроков их устранения. При этом, учитывая серьёзность недоделок (отсутствие актов допуска «Ростехнадзора» на тепловые пункты, отсутствие согласованных проектов на узлы водоснабжения, незавершённые работы по землеустройству, отсутствие благоустройства территории, и многое другое) – ввод в эксплуатацию наших домов был явно преждевременен.

С октября 2010г недоделки устранялись уже под пристальным вниманием прокуратуры: было проведено несколько рабочих совещаний с участием администрации Краснообска, ООО «Мисто», «Солнечной поляны» и помощника прокурора, обозначены сроки выполнения работ. В результате к концу 2010 года были устранены многие серьёзные недоделки и замечания:

- Оформлены недостающие акты допуска «Ростехнадзора» на тепловые пункты,

- За счёт средств застройщика внесены изменения в проекты водоснабжения наших домов и заменены водосчётчики на придомовых узлах учёта воды,
- Устранены недостатки по лестничным ограждениям в подъездах,
- Отремонтированы асфальтовые покрытия в парковках в местах их провалов и разломов,
- Отремонтирован фасад дома №48,
- Проведён ремонт отмосток и сделаны каналы для водоотведения воды с внешних сливов,
- Подняты колодцы на тепловых сетях наших домов и восстановлена их гидроизоляция от талых вод,
- И множество иных мелких работ.

Важным событием 2010 года стало завершение землеустроительных работ ООО «Мисто» и появившаяся возможность регистрировать право собственности на наши квартиры без судебного участия.

2. Приведение в порядок отношений с организациями – поставщиками коммунальных ресурсов

В 2010 году был подписан договор с новой ресурсопоставляющей организацией: с ОАО «Сибирь-Энерго» на поставку электроэнергии. При этом, изначально в зону сетей «Солнечной поляны» входила трансформаторная подстанция, обслуживающая многоквартирные дома. Для нас это неминуемо означало дополнительные траты на содержание электросетей и дополнительные счета за потери эл/энергии на данном участке. Нам удалось перенести границу балансовой принадлежности электросетей и теперь данная подстанция находится вне зоны нашей ответственности.

Отношения «Солнечной поляны» с ГУК ПЭТС СО РАСХН (переименован в ФГУП «Энергетик») в течение 2010 года были наполнены «страстями» и «выяснениями отношений». Напомним, что новый договор на теплоснабжение был нами подписан только в феврале 2010 года с приложенным к нему протоколом разногласий. Предметом спора был размер теплопотерь, начисляемых помимо показаний приборов учёта тепла. В итоге в апреле 2010 г. было подписано соглашение о 0% дополнительных начислений. Т.е. по новому договору счета за теплоэнергию выставляются чётко по показаниям придомовых приборов учёта.

В августе снова был момент напряжения в отношениях с ФГУП «Энергетик». Напомним, что весь 5-й микрорайон летом 2010г. был вновь лишён горячей воды, и это не смотря на то, что у «Солнечной поляны» по новому договору теплоснабжения задолженности не было. Мы были вынуждены обратиться в УФАС по НСО с жалобой на

действия ГУК ПЭТС и результатом стало не только подача теплоносителя в наши дома, но и подписание соглашения об уменьшении на 280 000 рублей задолженности ТСЖ «Солнечная поляна» перед ГУК ПЭТС СО РАХН по старому договору №36Т (за период до октября 2009г).

3. Судебные процессы по взысканию долгов по оплате коммунальных услуг

Что касается выполнения обязательств перед ГУК ПЭТС по старым договорам тепло- и электроснабжения, то здесь была проделана большая работа. Для членов правления весь 2010 год прошёл в залах судебных заседаний. Было выиграно судебных исков к должникам по оплате коммунальных услуг за период до октября 2009 года на общую сумму 85 475руб. 25коп. Кроме них в работе на конец года оставалось ещё предъявленных судебных исков за тот же период на сумму более 250 000рублей. Забегая вперёд, отметим, что на сегодняшний день закончены все судебные процессы по искам «Солнечной поляны»: вынесены судебные решения, а так же подписаны мировые соглашения в пользу нашего ТСЖ на сумму около 260 000 рублей. Из них 220 000 ещё могут быть обжалованы ответчиками, но мы надеемся на то, что решения судей в итоге будут оставлены без изменений.

Так, проследим историю погашения «старых» долгов перед ГУК ПЭТС по договорам №36Т(теплоснабжение) и №19(эл.энергия):

дата	Долг за теплоэнергию	Долг за электроэнергию
01.09.2009г	1 785 793 руб.94 коп.	364 658руб. 36коп.
01.06.2010г	725 793руб. 94коп.	26 341руб. 68коп.
01.03.2011г	428 285руб. 42коп.	0 руб.

При благополучном исходе, наше ТСЖ должно получить ещё около 305 000 денежных средств по решениям судов, предназначенных именно для погашения «старого» долга. Но для этого придётся пройти через кассационные судебные разбирательства и поработать со службами судебных приставов (как показывает практика, наличие судебного решения ещё не гарантирует поступление денег в кассу).

Отдельным испытанием для нашего ТСЖ стал судебный процесс по иску к собственнице кв.2 дома №1, у которой на конец 2010 года долг превышает 80 000 руб. С самого начала нам делались намёки: «не отзовёте иск – пожалеете». В итоге, ответчица обратилась в прокуратуру, изложив в жалобе свои подозрения относительно (1) финансовой порядочности председателя правления, (2) действительности проведения и надлежащего оформления общих собраний и голосований, (3) правомерности начислений за те или иные коммунальные услуги ит.д. По факту жалобы прокуратурой были инициированы проверки деятельности ТСЖ «Солнечная поляна» следующими структурами: Комитетом по тарифам

по НСО и Отделом по борьбе с экономическими преступлениями. В результате была проведена проверка финансовой деятельности ТСЖ за период 2008 – 2010 год (у нас изымали всю документацию по расчётному счёту, кассе, подотчётным средствам, договоры, и т.д.) и проверка правовой деятельности (проверялись протоколы общих собраний, голосований и т.д.). В итоге, мы выдержали все проверки, доказали юридическую обоснованность движения денежных средств и законность всех принятых общим собранием решений. Параллельно с ходом проверки, шло судебное разбирательство. В итоге, ТСЖ выиграло этот суд, а в возбуждении уголовного дела по результатам проверки финансовой деятельности «Солнечной поляны» заявителю было отказано. Правда ответчица не торопится оплатить свои долги даже по решению суда, и сейчас дело передано судебным приставам.

Помимо судебных процессов по взысканию долгов за коммунальные услуги, наше ТСЖ дважды было привлечено в качестве ответчика. Это были иски, предъявленные нам индивидуальными собственниками домов 5-го микрорайона на общую сумму 245 000 рублей. Иски были связаны в первом случае - с «незаконными» начислениями за коммунальные услуги (требование вернуть якобы неправомерно полученные денежные средства) в размере 120 000 рублей; в другом случае - требование о возмещении ущерба, причинённого индивидуальному дому, связанного по мнению истца с ненадлежащим обслуживанием тепловых сетей 5-го микрорайона в 2007 году (145 000 рублей). Правление отстояло невиновность нашего ТСЖ в обоих случаях: в первом случае после полугода разбирательств иск в итоге был отозван самим истцом (он признал потребление коммунальных услуг), во втором случае – было вынесено решение суда в пользу ТСЖ «Солнечная поляна» (но ещё ждём обжалования).

Следует отметить, что в подготовке материалов для судебных процессов нам очень помогали и администрация посёлка и дирекция ГУК ПЭТС: их представители присутствовали на судебных заседаниях, в самые сжатые сроки мы получали от них ответы на все запросы, нам предоставлялись недостающие документы по индивидуальным застройкам, и т.д.

Так что итогом проделанной в судах работы стало не только продвижение в решении финансовых вопросов, но и налаживание взаимоотношений между «Солнечной поляной» и администрациями п. Краснообска и ФГУП «Энергетик» (бывший ГУК ПЭТС).

В череде судебных разбирательств отдельно стоит процесс, связанный с оспариванием жителями дома №2 организации коммерческой деятельности в соседних с ними квартирах. Сегодня две квартиры этого дома используются под офисные помещения. И уже два года жители отстаивают в судах и различных ведомствах своё право на тихий и безопасный двор. Правление ТСЖ поддерживает сторону жителей, участвуя, в том числе, и в

судебных заседаниях. И это не случайная позиция: многие из нас переехали жить в дома «Солнечной поляны» из города, подальше от шумных улиц, бесконечных магазинов и офисов с дворами забитыми машинами. И одно из самых больших разочарований вызывает тот факт, что твой тихий дом превращается в очередной бизнес-центр, а двор, в котором должны в безопасности играть дети, заставляется машинами сотрудников офиса и их клиентов.

Сегодня мы видим, как часть территории, прилегающей к дому №2, превращается ещё и в складскую базу: собственники одного из офисов разместили в «Солнечной поляне» пару «симпатичных» железнодорожных контейнеров. Разместили они их просто так, не спросив у жителей – видимо не сочли нужным.

Мы считаем, что одной из главных задач ТСЖ является организация на прилегающей к домам территории безопасного и комфортного пространства. А вид из окон домов должен радовать глаз. Именно поэтому нынешний состав Правления в этом сложном споре «жителей» и «бизнеса» занимает сторону первых.

4. Содействие в организации процесса передачи инженерных сетей 5-го микрорайона р.п.Краснообск в муниципальную собственность

Что касается судьбы инженерных сетей 5-го микрорайона, то продолжается подготовительная работа к их передаче в муниципальную собственность. Правление провело большую «дипломатическую» работу, разъясняя индивидуальным застройщикам преимущества данного шага. Мы надеемся, что передача сетей в муниципалитет всё-таки состоится и нами будет заключён новый договор с МУП ЖКХ на водоснабжение и водоотведение.

5. Налаживание работы по обслуживанию общего имущества

И, конечно, стоит сказать о той проделанной работе, которая была очевидной для жителей, в буквальном смысле этого слова:

- Установлены теплосчётчики в парковочных залах, что привело в порядок учёт тепловой энергии, особенно в домах №№ 3/1 и 3/2 и №№ 47 и 48, где раньше на одном приборе учёта «висели» два жилых дома и два парковочных зала.
- Установлены дополнительные приборы учёта электроэнергии в щитовой квартир №№1-5 дома №2. В результате решена проблема с потерями эл/энергии на данном участке (раньше «терялось» от 1500 кВт в месяц).
- На средства и силами инициативной группы жителей были смонтированы детские площадки во дворах домов №1 и №№3-48.
- Убраны ветхие деревья с территории домов №№3-48.

Работа членов Правления заключалась не только в участии в совещаниях правления, но и в проведении разъяснительной работы с жителями, организации голосований и надлежащем оформлении документов практически по всем вышеупомянутым пунктам.

Минувший год был прежде годом движения к выходу из финансового кризиса нашего ТСЖ и нового опыта ведения хозяйства и обслуживания имущества. Было много рутинной ежедневной работы: сотни замененных лампочек, бесконечная уборка дворов и подъездов, ремонт вечно ломающихся автоматических ворот, первый опыт использования датчиков движения в парковках, введение коммунальных книжек и т.д. Мы учимся ухаживать за газонами: опыт дома №47 оказался самым удачным и мы используем его этим летом. Последней зимой мы гораздо эффективней справлялись с проблемой наледи на вентиляционных трубах, а грамотная уборка снега в течение зимы позволила свести к минимуму затраты по расчистке и вывозу снега весной. Мы стали не просто устранять проблемы, а планировать работы по их предупреждению.

Наша главная цель – сделать проживание в нашей «Солнечной поляне» комфортным, безопасным, уютным. Прошлой весной мы впервые выбелили бордюры и с активной помощью жителей высадили первые цветники. Наши дети имели возможность познакомиться и подружиться на праздниках, проведенных во дворе в День защиты детей и перед Новым годом (не смотря на 30-градусный мороз на встречу с Дедом Морозом пришло более 30-ти детей!). Для удобства жителей, мы пригласили к сотрудничеству уполномоченных представителей театров г.Новосибирска, чтобы можно было прямо «из дома» и «на дом» заказывать доставку билетов на спектакли и концерты.

Ещё одной задачей, которую хотелось бы реализовать в этом году, является создание сайта ТСЖ «Солнечная поляна», на котором была бы не только представлена вся правовая и финансовая информация (как это требуется в соответствии с новым постановлением Правительства), но и была бы возможность общения жителей на открытом форуме.

Правление ТСЖ «Солнечная поляна»