

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «МОЙ ДОМ» КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА НА УЛ. ЛЕСНАЯ с. САРАФОНОВО ЗА 2022г.

В 2022 году было проведено 4 заседания Правления ТСЖ, на которых производилось согласование ремонтных работ, рассматривались заявления и жалобы собственников домов, а также прочие вопросы хозяйственной деятельности ТСЖ, внутреннего порядка.

Все работы по содержанию общего имущества ТСЖ в составе: сети электроснабжения высокого и низкого напряжения с ТП, газопроводы высокого и низкого давления с ГРП, сети водоснабжения с водонапорной башней и скважинами, сети самотёчной и напорной канализации с КНС выполнялись только за счёт взносов собственников, целевые взносы не собирались, какие-либо субсидии на содержание общего имущества ТСЖ не получались.

В связи с отсутствием у ТСЖ офисного помещения и работника, на которого возложены обязанности по организации взаимодействия с собственниками жилых домов (членов и не членов ТСЖ), информация о работе ТСЖ и проводимых мероприятиях размещалась либо на доске объявлений, либо распечатанными сообщениями через почтовые ящики, либо на сайте ТСЖ, адрес которого TSGMD.RU.

Основные показатели финансово-экономической деятельности ТСЖ отражены в Сведениях о движении денежных средств в период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года, Исполнении сметы доходов и расходов по ТСЖ "Мой Дом" за 2022год.

Работы по эксплуатации всех инженерных систем ТСЖ, аварийно-диспетчерское обслуживание и текущий ремонт выполнялись привлечёнными организациями и работниками с заключением договоров, оформлением актов выполненных работ.

Выполнено в 2022г:

- начата ревизия и ремонт оборудования в колодцах на водоводе: замена на седелках болтов с гайками и шайбами на нержавеющие;
- проведена ревизия и ремонт оборудования КНС, заменены два обратных клапана;
 - заменена крыша на скважине № 2 и установлен герметичный оголовок;
- в связи с окончанием 01.04. 2021г. срока действия лицензии на добычу подземных вод для питьевого водоснабжения была продлена и получена лицензия на воду до 27.05.2032г с объёмом добычи подземных вод: 54 м3/сут.
- для доведения качества подземных вод до нормируемых СанПин 1.2.3685-21 на скважине № 1 работает система обезжелезивания воды;
- постоянно проводится исследование воды для подтверждения соответствия её требованиям СанПина;
- проведены работы по благоустройству зоны санитарной охраны скважины № 1 силами

членов ТСЖ на субботнике;

- производится замена перегоревших ламп в уличных светильниках, лампы через переходники устанавливаются только светодиодные для сокращения расходов на оплату уличного освещения;

- очистка территории от снега проводилась 5 раз;

- закончена работа по передаче сетей электроснабжения с КТП в Ярославский РЭС МРСК Центра на безвозмездной основе, идёт оформление документов, которое затягивается из-за передачи уличного освещения на баланс Ивняковского с/п.;

продолжена работа по передаче сетей газоснабжения на баланс АО "Газпром газораспределение Ярославль" на безвозмездной основе, получены замечания о текущем техническом состоянии газопроводов и ГРП.

на земельный участок под ГРП заключен договор аренды и она уже поставлена ТСЖ на кадастровый учет.

на погашение кредиторской задолженности прошлых лет было потрачено 47943 руб, чтобы не допускать блокировки расчётного счета и не платить проценты за пользование чужими денежными средствами.

2022г. также оказался очень напряжённым с точки зрения юридически вопросов.

24.08.2020г бывшим членом ТСЖ и Правления Бабуниным А.Л. был подан иск к ТСЖ об обязанности заключить договор по индивидуальной смете, согласованной только с ним, а не принятой общим собранием. 28.07.21г. в иске ему отказали, но он подал апелляцию, а затем кассационную жалобу. Результат рассмотрения 12.04.2022г: Жалоба оставлена без удовлетворения.

В октябре 2022г. Ерохиной Л.А., Сякиной Т.А., Криулиной Н.Ю., Строковой Е.Г. было подано исковое заявление к ТСЖ "Мой Дом" о признании недействительными решений общих собраний за 2019-2021гг. Им было отказано в связи с невыполнением требований суда. В октябре 2022г Бабуниным А.Л. подан иск к ТСЖ о признании недействительными решений общих собраний членов ТСЖ в части утверждения смет на содержание имущества общего назначения.

В августе 2022г. ТСЖ подало иск в Ярославский райсуд к 10 неплательщикам, которых можно было идентифицировать по новым правилам о персональных данных.

Рассматривает дело судья Орлова Ю.В., у которой было и дело Бабунина. Она объединила их в одно. Следующее заседание назначено на 06.07.2023г, в июне судья в отпуске.

Активная работа по взысканию долгов с должников, требует подготовки большого числа различных документов для суда, занимает много времени, требует дополнительного финансирования и отнимает у руководства ТСЖ большое количество времени. В 2023г. работа с должниками будет продолжена.

Продолжилась наша борьба с Казымовой Ж.С., которая в октябре 2020г. подала от имени конкурсного управляющего по банкротству ЖСК «Мой Дом» иск в Арбитражный суд о взыскании с ТСЖ в пользу ЖСК 14178100 руб. за строительство сетей. В 2021г- 2022г

она она подала в Арбитражный суд три иска к ТСЖ от имени ООО "Группа Индустрия Холдинг" и ООО "Военстрой" о взыскании убытков, об истребовании имущество из чужого незаконного владения (газопроводов) и ей во всех инстанциях было отказано. Целью этих действий является захват контроля над ТСЖ, его разрушение, бесплатное получение сетей и земельного участка в пользование ООО «Военстрой», который банкротит ЖСК .

Противодействие таким действиям потребовало очень напряжённой работы правления ТСЖ и юристов и как следствие значительного повышения наших юридических расходов.

Все инженерные коммуникации введены в эксплуатацию в 2010-2011 г., отработали более 10 лет, и с каждым годом требуется всё больше усилий и материальных затрат со стороны ТСЖ для их поддержания в рабочем состоянии. Требуется установка оборудования с более совершенным частотным регулированием насосов на КНС и скважинах. Для предотвращения аварий в системе водоснабжения надо продолжить проверку всех колодцев, заменить разрушенную коррозией систему крепления труб водоснабжения жилых домов к магистральному водоводу: седёлка, болты с гайками и шайбами. Стоимость материалов в среднем 327 руб. на один дом плюс работа. Основная часть материалов (болты с гайками и шайбами) уже закуплена.

Председатель Правления ТСЖ «Мой Дом»



Елкин В.А.