

Отчет правления ТСН «Скальса» за 2020 год

Вступление

Товарищество собственников недвижимости «Скальса» было создано решением Общего собрания собственников многоквартирных домов по адресу: г. Севастополь, пр-кт Ген. Острякова 242, 242 корпус 1, 242 корпус 2 (Протокол №1 от 02.12.2019).

Государственная регистрация ТСН «Скальса» состоялась 25.12.2020.

Фактически к управлению многоквартирными домами ТСН «Скальса» приступило с 1 марта 2020 года по итогам Общего собрания членов ТСН «Скальса» (Протокол №1 от 22.02.2020).

Прежде всего хотелось бы выразить благодарность руководству и сотрудникам ПЖСК «Строим Вместе», которые обеспечили полноценное функционирование комплекса и плавную передачу дел в период с 25.12.2019 до 01.03.2020 года.

Первые шаги, первые проблемы

В первый месяц своего функционирования ТСН «Скальса» оказалось в непростой ситуации. Наняв сотрудников с 1 марта 2020 года уже к 20 марта необходимо было выплачивать им аванс, в тоже время платежи за коммунальные услуги (вода, мусор) и ОДН (вода, свет) продолжали начисляться по действующим договорам «ресурсников» с ПЖСК «Строим Вместе».

Более того, платежи за ЖКУ ПЖСК «Строим Вместе» начисляло по окончанию расчетного месяца, тем самым сложились предпосылки для неоднозначной ситуации – двух квитанций в марте 2020 года – полная квитанция от ПЖСК «Строим Вместе» за февраль и квитанция за «содержание и ремонт общего имущества» от ТСН «Скальса» за март.

В апреле ситуация повторилась, но уже с меньшим драматизмом – ПЖСК «Строим Вместе» начислило платежи по коммунальным услугам и ОДН за март, в то время как ТСН «Скальса» - только за «содержание и ремонт общего имущества», находясь в процессе оформления договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Подобная ситуация во многом была прогнозируема и вызвала определенные волнения среди жителей, хотя и тогда и сейчас было очевидно, что так называемых «двойных начислений» не произошло и законные права жителей ни коим образом не пострадали, не считая небольших неудобств в оплатах по разным реквизитам.

Так или иначе, надо отдать должное членам правления ТСН, которые в этот период провели большую разъяснительную работу с жителями своих подъездов и уже к маю 2020 года ситуация с начислениями стабилизировалась.

Справедливости ради, стоит отметить, что именно ТСН «Скальса» изначально корректно производит начисления и указывает сроки оплаты ЖКУ – согласно ч. 1,2 статьи 155 ЖК РФ

«Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем... Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем...»

Таким образом, например предоставление платежного документа на оплату ЖКУ за май – 12 мая с оплатой до 10 июня, полностью соответствует нормам Жилищного кодекса РФ.

Болезни роста

ТСН «Скальса» очень повезло с самого начала. Достаточно редко передача управления над МКД проходит без концептуальных проблем. Управляющие компании всячески препятствуют «уходу» домов в самоорганизацию в виде ТСН, до последнего стараясь сохранить «лакомый кусок». Но нам повезло. ПЖСК «Строим Вместе» всецело способствовал становлению ТСН «Скальса», предоставив все необходимые для работы ресурсы: помещение, оргтехнику, программное обеспечение и прочее.

Но даже этого было мало. Очередным серьезным барьером стала покупка собственного программного обеспечения для ведения бухгалтерского учета. Ситуация осложнялась тем фактом, что необходимое отраслевое ПО не поддерживало «облачный» режим, и должно было быть установлено на достаточно производительный компьютер.

В итоге на помощь пришли члены правления ТСН. Один из них оплатил ЖКУ в принадлежащих ему жилых помещениях авансом на год вперед, другой – предоставил свой личный ПК с требуемыми характеристиками в пользование ТСН для установки необходимого ПО.

Важной вехой стал принципиальный отказ от оборота наличных средств в ТСН. Все операции с первого дня проводятся только в безналичной форме.

Очередным этапом стала борьба с монополистами – ресурсоснабжающими организациями г. Севастополя.

«Да будет свет...»

ООО «Севэнергосбыт» оказался в этом вопросе наименее проблемным, и к 28.04.2020 был заключен договор электроснабжения. Позднее было произведено параметрирование общедомового счетчика учета электроэнергии в двухзонный тариф, что позволило существенно снизить расходы на оплату доли ОДН по электроэнергии, потребляемой в ночное время.

В целом если оценивать эффективность мер по оптимизации энергопотребления комплекса, то расходы на ОДН по электроэнергии снизились на 28% по сравнению с 2019 годом, что в денежном исчислении за 8 месяцев составило экономию 86 тыс. р.

Мусорная алхимия

Общение с БГС началось с доверительного, неформального предложения со стороны сотрудника регионального оператора написать заявление от лица ТСН на

передачу жителей на прямой расчет за вывоз ТКО с ЕИРЦ. Аргумент о том, что переход на прямые договора возможен только по решению Общего собрания собственников вызвал удивленный взгляд и сакраментальное *«Зачем оно вам надо? Все так делают»*.

И действительно, на тот момент подобное действие являлось путем наименьшего сопротивления, хотя прямо противоречило нормам Жилищного кодекса.

Более того, к подобному решению подталкивала своеобразная «вилка», образованная между утвержденными в г. Севастополе нормами накопления ТКО и фактически генерируемым объемом мусора в «Скальсе», при которой ТСН (равно как и любой субъект, управляющий МКД в городе), попадало бы в абсурдную ситуацию, выставляя жителям счета по городским нормам накопления, при этом рассчитываясь с БГС по факту вывоза согласно договора, тем самым получая неправомерную выгоду (поскольку действующие нормы очевидно завышены), либо вывозить заведомо полупустные баки, суммарный объем которых соответствовал бы действующим нормам накопления.

При этом «иезуитский план» по передаче «мусорных дел» в ЕИРЦ автоматически бы закрыл для жителей возможность маневра в этом вопросе, закрепив нормативные начисления по городским нормам.

Но мы пошли другим путем. Абсурдность ситуации подтолкнула к написанию обращения как к руководству БГС, так и в Госжилнадзор г.Севастополя, параллельно погружаясь в изучение законодательства по данному вопросу. Формула «философского камня» для обращения с ТКО в итоге была найдена и выглядела так: ПП354 → 148(30) → 9(3). И если средневековые алхимики безуспешно пытались превращать металлы в золото, то «алхимия» ТСН фактически превратила мусор в деньги, оставшиеся в карманах жителей, сэкономивших на вывозе ТКО за 8 месяцев порядка 100 тыс. рублей.

Подобная «магия» была бы невозможна без одного ключевого условия. Сортировка. Именно факт наличия сортировки позволил реализовать данное ноу-хау. На протяжении 2020 года сортировка в ТСН «Скальса» была значительно расширена: к уже имевшимся контейнерам для сбора пластика и картона были добавлены контейнеры для сбора стеклянной, алюминиевой тары, пластиковых крышек.

Да и сама контейнерная площадка переместилась на новое место, в соответствии с СанПин и к радости жителей 9-го подъезда, долгие годы «наслаждавшихся» ароматами бахчевых в летний период. Кол-во контейнеров снизилось с 7-и до 2-х единиц, а частота их вывоза с 2-х до 7-и раз в неделю. При помощи жителей был оборудован въезд для мусоровоза на новую контейнерную площадку.

Вывоз сортированного мусора осуществляется на безвозмездной основе заготовителями вторсырья, собранные крышки и батарейки вывозит в благотворительную организацию член правления ТСН «Скальса».

Дальнейшая работа в данном направлении связана с углублением сортировки и борьбе за регулярность ежесуточного вывоза контейнеров, что в случае успеха создаст дополнительный потенциал оптимизации расходов на вывоз ТКО.

«Губит людей не пиво...»

Водопотребление комплекса долгие годы тяжелым ярмом висело на шее ПЖСК, вынужденного оплачивать весь потребленный объем воды, в т.ч. внутриквартирный, что вкупе с отсутствием контроля за показаниями внутриквартирных счетчиков (все на доверии) и большим объемом нормативных начислений создавало массу финансовых и организационных рисков, а также почву для перманентных конфликтов с жителями (вызванных как правило фактами сторнирования начислений), и широкое поле для «игры в одни ворота» со стороны Водоканала.

Апогеем безумия и расплатой за многолетний бардак стало подведение итогов по поквартирному потреблению при передаче дел от ПЖСК к ТСН, в ходе которого были актуализированы данные с приборов учета всех жителей и оказалось, что в отношении ряда квартир годами производились нормативные начисления, при этом люди либо вовсе не проживали, но добросовестно оплачивали эти счета, либо напротив, проживали и потребляли значительно больше воды, чем им начисляли по норме. В итоге накопленные дисбалансы единовременно выплеснулись на жителей в виде огромных объемов ОДН от минус 10 до 5,5 м³ на квартиру в зависимости от подъезда, породив ожидаемую негативную эмоциональную реакцию.

Все это незавидное наследство перешло в ТСН.

Правлением ТСН «Скальса» было принято решение рубить «гордиев узел» водопотребления и Общим собранием собственников в 22.02.2020 было принято решение о переходе на прямые договора с Водоканалом с 1 июля 2020 года. Большинству жителей комплекса предстояло в этот период поверить или заменить приборы учета.

Сказать, что данное решение вызвало неудовольствие Водоканала, это ничего не сказать. От неформальных угроз отключить офис, фонтан и полив – до нелепых вбросов в чат «добровольных помощников» и затягивания подписания договора водоснабжения вплоть до июня 2020 года.

Пройдя все стадии принятия неизбежного Водоканал в итоге заключил договор водоснабжения комплекса, и 29.06.2020 более 85% квартир были переведены на прямые договора с водоканалом, оставшиеся квартиры прошли данную процедуру в индивидуальном порядке.

После перехода на прямые договора Водоканал еще раз предпринял попытку «срубить денжат» со «Скальсы». Использован был стандартный способ начисления по контрольным показаниям, снятым в «удобное» время, при котором 2 периода начислений разбиваются на неравные части: в первом периоде ОДНы уходят в минус и «прощаются» потребителю, не учитываясь в будущих периодах, зато во втором периоде потребитель «обилечивается» по полной программе.

Далее последовал отказ от подписания акта выполненных работ с «нарисованным долгом», переписка, перерасчет. В итоге «перемирие» было заключено в высоких

кабинетах ГУПС «Водоканал», где стороны утвердили схему взаимодействия, которой на данный момент придерживаются.

В итоге спустя 5 месяцев после заключения прямых договором с ГУПС «Водоканал» г. Севастополя среднемесячные ОДНы по воде снизились в 10,7 раз по сравнению с 2019 годом, что в денежном исчислении за 5 месяцев составило экономию порядка 100 тыс. рублей.

Ресурсные итоги

Подводя итоги взаимодействия с «ресурсниками» в 2020 году можно сделать ряд выводов:

1. Расходы на общедомовые нужды имели серьезный потенциал оптимизации, который был эффективно реализован в ТСН: среднемесячная экономия по 3-м статьям: вывоз ТКО, ОДН по воде, ОДН по электроэнергии составила 42410 р по сравнению с 2019 годом / с городскими нормами, что составило экономию 2,36 р в в месяц с м² жилых и нежилых помещений в МКД, под управлением ТСН «Скальса».
2. При работе с «ресурсниками» необходимо постоянно держать руку на пульсе, «ослабление хватки» неизбежно приведет либо к ухудшению качества услуг (БГС), либо к «избыточным» начислениям (Водоканал, Севнэнергосбыт)
3. Дальнейшая оптимизация расходов по данным статьям возможна. Не в таких масштабах как в 2020 году, но потенциал есть:
 - Для вывоза мусора – это углубление сортировки, максимальное приближение суточной периодичности вывоза к 24 часам. На основании этого в перспективе можно будет уменьшить вывозимый объем, что позволит снизить общие затраты на вывоз ТКО. Аналогичный эффект возникает при увеличении кол-ва зарегистрированных жителей в МКД, под управлением ТСН «Скальса».
 - Путь оптимизации расходов на ОДН по электроэнергии – это повышение энергоэффективности при работе электрооборудования: применение экономичных источников освещения, внедрение датчиков освещенности, меры, направленные на снижение частоты включения насосного оборудования и прочее.
 - Оптимизировать расходы на ОДН по воде можно следующими мерами: сократить до минимума нормативные начисления Водоканала в отношении бытовых потребителей – для этого необходимо обязательно ежемесячно каждому жителю подавать данные прибора учета 20 числа месяца, либо максимально близко к этой дате. Использовать грунтовые воды для полива в теплое время года.

Капитальный ремонт

Еще одним «подарком» для ТСН оказалась ситуация с фондами капитального ремонта МКД по адресу Острякова 242, 242 корпус 1, 242 корпус 2.

В 2019 году в результате ряда взаимных ошибок государственных органов и ПЖСК «Строим Вместе» сложилась патовая ситуация в отношении формирования фондов капитального ремонта, приведшая к двойным начислениям за капремонт со стороны ПЖСК «Строим Вместе» и «ФСР г. Севастополя».

Разгребать «Авгиевы конюшни» данной правовой коллизии выпало на долю ТСН при поддержке ГЖН г. Севастополя.

Решением Общего собрания собственников МКД, под управлением ТСН «Скальса» было принято решение о формировании фондов капитального ремонта на спецсчетах ТСН «Скальса». Проект бюллетеня для голосования был предварительно согласован с руководством ФСР г. Севастополя, во избежание «сюрпризов» когда придет время расставаться с фондами.

Истекали 6 месяцев, установленные законодателем до вступления в силу решения Общего собрания собственников, ТСН направило документы для открытия специальных счетов в РНКБ, сотрудники которого неожиданно решили поупражняться в толковании Жилищного кодекса РФ. Так или иначе, после недолгого сопротивления и внушения со стороны ГЖН счета были открыты.

Ни ПЖСК «Строим Вместе», ни «ФСР г. Севастополя» не препятствовали процессу передачи средств. Все участники были рады выходу из сложившейся правовой коллизии.

Единственной ложкой дегтя оказались внушительные долги собственников, сформированные за 6 месяцев ожидания вступления в силу решения Общего собрания собственников.

На сегодняшний день для каждого МКД, под управлением ТСН «Скальса», сформирован собственный специальный счет капитального ремонта, на который переданы все средства от ПЖСК «Строим Вместе» и «ФСР г. Севастополя», а также поступают текущие взносы на капитальный ремонт.

Состояние спецсчетов капремонта на 9 декабря 2020 г.

Острякова 242 – 45609 р.

Острякова 242 корпус 1 – 312652 р.

Острякова 242 корпус 2 – 937503 р.

Озеленение и благоустройство

Начало 2020 года ознаменовалось борьбой за спил опасного 30-метрового тополя, нависавшего над детской площадкой и трансформаторной подстанцией на территории ТСН «Скальса». При помощи неравнодушных собственников ТСН было организовано давление на городские власти, а также на управляющую компанию ООО «УК», к которой относилось данное дерево. После продолжительной волокиты ООО «УК» приступила к обрезке дерева, в формате, который не устраивал ТСН. В результате оперативного взаимодействия ТСН с Севприроднадзором, ООО «УК» была вынуждена выполнить повторный спил, в результате которого опасность обрушения дерева на территорию ТСН «Скальса» была ликвидирована.

Позднее по запросу ТСН «Скальса» на территории товарищества работала комиссия Севприроднадзора, которая дала зеленый свет на снос аварийного вяза, в связи с

опасным углом наклона ствола, выдав ТСН соответствующий порубочный билет. Данное дерево было снесено с привлечением подрядной организации.

Заметным событием стало ландшафтное благоустройство участка у ворот №6. Одним из жителей ТСН была на безвозмездной основе привлечена тяжелая техника, с помощью которой на данном участке были размещены крупные валуны, ставшие основой ландшафтной композиции, обустроенной в дальнейшем силами сотрудников ТСН «Скальса».

Также одним из собственников ТСН «Скальса» была заложена хвойная аллея вдоль стадиона. Несколько человек из числа собственников регулярно принимают участие в озеленении комплекса, реализуя свои идеи благоустройства территории.

У входа в помещение аварийно-диспетчерской службы ТСН «Скальса» были размещены 2 дубовые бочки, в которых посажены декоративные растения.

Проведен ряд работ по ремонту и модернизации оборудования детской площадки, заменен песок в песочнице, обустроен теневой навес.

Выполнены работы по укреплению ограждения стадиона, размещена заградительная сеть.

Восстановлены разрушенные лавочки на детской площадке. Восстановлен стол в месте отдыха у подъезда №10.

Проведен традиционный ежегодный субботник по уборке территории за крытым паркингом 2-го корпуса.

Велопарковка

В середине 2020 года в правление ТСН «Скальса» обратилась группа собственников с предложением организовать бесплатную велопарковку для жителей в одном из подвальных помещений комплекса.

Правление ТСН единогласно поддержало данную инициативу, поскольку проблема захламленности лестничных пролетов (прежде всего велосипедами) в ряде подъездов достигла критического уровня, нанося ущерб общему имуществу всех собственников. Основные негативные факторы нахождения велосипедов в подъездах таковы:

- Захламление эвакуационных выходов;
- Создание трудностей во время сухой и влажной уборки;
- Повышенный износ отделки подъездов в результате повреждений при парковке велосипедов;
- Высокий риск кражи, случайной или намеренной порчи велосипедов.

Организация велопарковки призвана решить все эти проблемы. Товарищество выделило средства на покупку необходимых материалов для оборудования велопарковки

в подвальном помещении 7-го подъезда. Инициативная группа собственников взяла на себя выполнение работ.

На сегодняшний день оборудован спуск на велопарковку, реализован доступ в помещение по электронному ключу, оборудовано более 20 мест для парковки велосипедов. Всего же помещение велопарковки может принять до 100 и более велосипедов при соответствующем дооборудовании. Планируется организация видеонаблюдения и автоматизация освещения.

Любой житель комплекса может обратиться в ТСН с запросом о предоставлении доступа в помещение велопарковки для хранения своих велосипедов. Доступ предоставляется бесплатно.

Индивидуальные парковочные места

Одним из решений общего собрания членов ТСН «Скальса» от 22.02.2020 стало внесение платы за содержание индивидуальных парковочных мест (навесов и гаражей), расположенных на территории земельного участка, являющегося общим имуществом собственников МКД, под управлением ТСН «Скальса».

Согласно площадям индивидуальных парковочных мест, ежемесячный платеж составил от 365 до 456 р за навес и 615 р за гараж.

Вскоре после выставления первых платежных документов, согласно решения общего собрания членов ТСН, в правление ТСН обратилась инициативная группа пользователей индивидуальными парковочными местами с просьбой приостановить начисления до выяснения статуса некапитальных конструкций.

Правление ТСН пошло навстречу жителям, обратившись за юридической консультацией, в результате которой комиссией ТСН была проведена инвентаризация некапитальных строений на территории земельного участка, являющегося частью общего имущества собственников МКД, под управлением ТСН «Скальса», а фактическим пользователям индивидуальных парковочных мест предложен к заключению договор о компенсации расходов на содержание индивидуальных парковочных мест, на условиях, ранее принятых общим собранием членов ТСН «Скальса».

В настоящее время завершается процесс заключения данных договоров, наличие которых является крайне важным фактором в жизнедеятельности ТСН, поскольку текущая задолженность пользователей индивидуальных парковочных мест составляет порядка 200 тысяч рублей и, будучи заложенной в доходную часть сметы 2020 года, серьезно ограничивает финансовые возможности ТСН «Скальса».

Ремонт дороги

На протяжении многих лет в плачевном состоянии находилась дорога, примыкающая к территории ТСН «Скальса» вдоль ворот №1-3. В районе новой контейнерной площадки после сильного дождя образовывалась исполинских размеров лужа, преодоление которой было большой проблемой как для автомобилей, так и для

пешеходов. Многократные обращения в органы власти, на телевидение и прочие мероприятия уходили «в свисток».

19 августа 2020 года на территории ТСН «Скальса» состоялась встреча членов правления ТСН «Скальса» с кандидатами в Совет депутатов Ленинского муниципального округа г. Севастополя, в ходе которой был поднят вопрос о необходимости проведения ремонтных работ на данном участке дороги.

21 августа 2020 года кандидат в Совет депутатов Ленинского муниципального округа г. Севастополя, впоследствии избранный Главой Ленинского района, Максим Мишин предоставил проект и справку по ремонту данной дороги.

7 сентября 2020 подрядная организация приступила к ремонтным работам.

Проект ремонтных работ предполагал серьезное изменение уровня дорожного покрытия, что было продиктовано необходимостью обеспечить работу закладываемой ливневой канализации.

Правление ТСН «Скальса» в свою очередь было вынуждено предпринять ряд экстренных мер для преодоления ограничений, вызванных ремонтными работами, а также для обеспечения сохранности общего имущества:

- Осуществлён временный перенос контейнерной площадки к воротам №6;
- Обустроен проезд через центральную аллею для обеспечения транспортной связности всей территории комплекса;
- Согласован отказ от демонтажа дорожного покрытия внутри территории ТСН, предусмотренный проектом дорожных работ;
- Принято и реализовано решение отказаться от эксплуатации откатных ворот №3 (выезд с крытого паркинга за корпусом №1), расширив выезд с крытого паркинга в сторону ворот №4;
- Обеспечена координация и содействие в демонтаже сетей водопровода и канализации, заложенных под полотном дороги в направлении торговых павильонов;
- Инициированы работы по продлению возводимого тротуара от ворот №3 до перекрестка, отсутствие которого было очевидной ошибкой проектировщиков.

В ходе проведения ремонтных работ ТСН «Скальса» оказывало максимальное содействие подрядной организации, по возможности привлекая их ресурсы для решения задач Товарищества.

По состоянию на 10 декабря 2020 года ремонтные работы находятся на завершающем этапе. Ожидается укладка асфальтового покрытия.

Итоги

К исходу 2020 года можно уверенно констатировать, что проект ТСН «Скальса» состоялся. Пройдя непростой путь становления в условиях ограничений, связанных с пандемией, удалось не только выполнить «обязательную программу», но и решить ряд проблем, долгие годы стоявших перед жителями комплекса.

«Скальса» является уникальным проектом в наиболее проблемной отрасли – сфере жилищно-коммунального хозяйства, с момента своего строительства задав и поддерживая планку высокого качества услуг и обилия сервисов, недоступных для подавляющего большинства многоквартирных домов в г. Севастополе.

Подобный успех был бы невозможен без двух ключевых факторов: активных собственников и команды сотрудников ТСН, которые совместно решают большинство ежедневных задач и проблем, возникающих у Товарищества.

Особо хотелось бы выделить членов Правления ТСН «Скальса», которые регулярно проводили собрания по актуальным вопросам жизнедеятельности комплекса, а также вели разъяснительную работу с жителями своих подъездов.

Мы продолжаем!

Председатель правления ТСН «Скальса»

Ситницкий С.В.