г. Москва 02.04.2020г.

ОТЧЕТ
Председателя правления ЖСК «КАУНАС» за 2019 год

В отчетном периоде работа Правления жилищно-строительного кооператива (далее – ЖСК) «Каунас» была направлена на выполнение обязанностей, определенных Уставом ЖСК, реализацию Планов по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполнению решений общего собрания собственников и членов ЖСК нашего многоквартирного жилого дома (далее - МКД), а также качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

В 2019 г. деятельность по техническому обслуживанию и текущему ремонту дома осуществлялась на основе вновь заключенных и пролонгированных ЖСК «Каунас» 38 Договоров, а именно: с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) – 4, с подрядными организациями – 18, с провайдерами – 4 и прочими организациями - 12.

За отчетный период были проведены следующие работы.

1.Санитарно-техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание дома:

- систематический профилактический осмотр технических, инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ;

-мониторинг надежности и безопасности работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и подвала.

Все работы по подготовке дома к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам проводились согласно графикам и Актам осмотра здания. Выполненные в полном объеме мероприятия получили положительную оценку со стороны Мосжилинспекции по ЮАО г. Москвы (далее – МЖИ).

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия, таких, как:

- ремонт участков водопровода холодного водоснабжения (далее – ХВС) и горячего водоснабжения (далее – ГВС), промывка и опрессовка системы;
- проведена дезинфекция, промывка и обеззараживание мусоропроводов, а также дезинсекция и дератизация подвалов и мусороприемных камер в соответствии с графиком;
-проводились регулярные проверки и аварийные испытания работоспособности системы дистанционного управления (далее – ДУ) и противопожарной автоматики (далее – ППА). Система находится в исправном состоянии;
- проведены испытания внутреннего пожарного водопровода (далее – ВПВ). Оборудование и запорные автоматические устройства находятся в исправном состоянии;
- проводились регулярные осмотры крыши дома, чердаков, подвала и их уборка.

В 2019 г. с подрядной организацией ООО «Гарант Престиж» произведен окончательный расчет за планово-предупредительный ремонт (далее – ППР), сделанный в 2018 году 2 и 5 подъезда на сумму - 878,1 тыс. руб.

Однако ввиду разногласий среди жителей 5 подъезда некоторые виды ремонтных работ остались незавершенными и их пришлось вынужденно перенести на 2020 год.

2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения:

- система отопления и горячего водоснабжения в надлежащие сроки подготовлена к отопительному сезону;
- проведен мелкий ремонт теплоизоляции, устранены течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

- произведена разборка и очистка грязевиков, вентилей, задвижек и промывка-опрессовка системы центрального отопления (далее – ЦО) и ГВС;

- восстановлена частично изоляция и проведена покраска труб и задвижек в элеваторных узлах в соответствии с требованиями СНиПов;

- тепловой узел сдан надзорной организации (МЖИ) в срок, получен Акт готовности теплового узла к отопительному сезону.

3. Обслуживание системы холодного водоснабжения:

- осуществлены профилактические осмотры систем ХВС и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

- показания общедомовых счетчиков ХВС ежемесячно снимались и составлялся Акт сотрудниками РСО (Мосводоканал).

4. Система энергоснабжения:

- осуществлялся контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования;

- проведены проверки состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения;

- замена ламп освещения осуществлялись по мере необходимости;

-показания общедомовых электросчетчиков автоматически передавались в РСО (ПАО «МОЭСК» и ПАО « Мосэнергосбыт»).

5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства:

-проводились освидетельствования, техническое обслуживание лифтов, профилактические осмотры, были устранены мелкие неисправности;

- проведена замена преобразователя частоты в 1 м подъезде - 1Б.

6.Обслуживание систем вентиляции и обеспечение пожарной безопасности:

-техническое обслуживание систем ДУ и ППА проводились ежемесячно согласно утвержденному графику. Ведется Журнал регистрации выполненных работ;

-проведены испытания ВПВ. Оборудование и запорные автоматические устройства находятся в исправном состоянии.

Выявлен факт кражи неизвестными злоумышленниками пожарных рукавов в шести подъездах дома. По данному инциденту оперативно было заявлено в полицию.

7. Организационная работа:

-осуществлена подготовка и проведение общего годового отчетно-выборного собрания;

- проведена ревизия ранее заключенных договоров с провайдерами услуг связи и размещения их оборудования на технических этажах жилого дома;

- осуществлен фактический переход на прямые Договоры с ресурсоснабжающими организациями ПАО «МОЭК» с 01.01.2019г. и АО «Мосводоканал» с 01.04.2019г. Следует особо отметить это как важное событие в деятельности ЖСК как управляющей компании. В результате мы избавились от многочисленных судебных исков с РСО по долгам жителей дома;

-ведется реестр собственников и членов ЖСК, а также реестр зарегистрированных жильцов;

-составлен реестр заключенных Договоров с РСО, подрядными организациями, провайдерами и прочими организациями;

- сотрудники ЖСК посещали заседания по различным вопросам жилищно-коммунального хозяйства в Управе района Бирюлево Восточное и др.;

- доставка квитанций по оплате коммунальных услуг осуществлялась в почтовые ящики жителей регулярно;

- прием населения осуществлялся 2 раза в неделю;

- проводилась работа по жалобам и заявлениям жителей дома;

- проводились контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ), где при проверке были выявлены существенные нарушения, выраженные в несоответствии фактических показаний расхода

воды и переданных в МФЦ, а также обнаружен факт установки третьего прибора учета воды.

- заседания Правления в 2019 г. проводились по мере необходимости.

Всего за год было проведено 3 заседания Правления. Все работы проводились по утвержденному плану. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись протоколы заседаний правления.

8. Административная работа.

Деятельность Правления ЖСК по управлению МКД тесно связана с взаимодействием с такими госструктурами, как Московская жилищная инспекция по ЮАО г. Москвы, ГКУ ИС Бирюлево Восточное и МФЦ Бирюлево Восточное и ГЦЖС.

Оперативно отправлялись ответы на все запросы вышеуказанных структур по различным жалобам жителей дома и другим важным вопросам.

В отчетном году остро встал вопрос об открытии продуха в подвальном помещении дома. Это выразилось в противостоянии интересов некоторой части жильцов дома, с одной стороны, и требованиями МЖИ, с другой стороны. В результате был достигнуто общее согласие по обсуждаемому вопросу в решении данной проблемы.

Пакет документов по итогам Общего собрания собственников и членов ЖСК сдавался в Мосжилинспекцию в установленные сроки.

Все рекомендации, инструкции и директивные указания, поступающие из ГКУ ИС, связанные с работами по содержанию общего имущества дома, выполнялись в установленные сроки.

Извещения об истечении сроков поверки счетчиков ГВС и ХВС направлялись жителям дома своевременно.

Жители дома систематически получали информацию о необходимости проведения поверки и представлении документов в правление для снятия копий и передачи в МФЦ.

Систематически ведется электронный документооборот с государственными, ресурсоснабжающими, подрядными и прочими организациями.

Осуществлялся контроль при проведении ремонтных работ в квартирах с целью предупреждения сноса вентиляционных коробов.

Проводилась ежедневная и текущая работа по проверке работы уборщиков, сантехников, проверке факта вывоза мусора т.д.

Осуществлялся контроль работы подрядчиков, Интернет-провайдеров и прочих организаций.

9. Претензионно-исковая работа:

-проводилась регулярная работа с должниками. В течение года Председателем контролировались взносы собственников и членов ЖСК в резервный фонд. Проводился мониторинг, и ежемесячно составлялись отчеты и списки задолженности собственников МКД. Особое внимание уделялось работе с задолженностями по целевым взносам в резервный фонд.

Должникам направлялись предупреждения, уведомления, проводилась разъяснительная работа, регулярные телефонные контакты, личные беседы, размещение информации на сайте ЖСК. На сегодняшний день имеются несколько крупных должников, не оплачивающих коммунальные услуги. (кв.214, 215, 253, 352). На всех указанных должников поданы иски в суд. В результате в 2019 году жильцами дома погашена задолжности за ЖКУ в сумме 278 т.р. и 123 т.р. задолженности по целевым взносам.

10. Информационная работа.

На протяжении всего года велась работа по информированию жителей: на сайте ЖСК, на информационных досках в подъездах. Регулярно вывешивались объявления, размещалась информация о текущей деятельности ЖСК, отчет за I полугодие, а также полезная информация для жителей дома, новости и отчетная информация.

Определенную сложность вызвало понимание сути нового тарифа целевых взносов на 1 руб. среди некоторой части жителей. Была проведена большая разъяснительная работа в толковании понятия - «календарный год».

11. О проблемах, не решенных в Отчетном году:

- в 2019 году по субъективным причинам некоторые ремонтные работы в 5 подъезде в рамках ППР не были завершены в полном объеме. Данный вид работ перенесен на 2020 год;

- предстоит продолжение работ по герметизации панельных швов (по мере поступления заявлений жителей дома);

- будет продолжена работа с должниками при активном участии членов правления.

12.Отдельные вопросы, заслуживающие должного внимания.

Сроки проведения общего собрания и их посещаемость. Жилищный кодекс обязывает ЖСК проводить общие собрания во втором квартале текущего года или, при несогласии, определить другой срок решением собрания. Правление считает, что не следует устанавливать другой срок ввиду необходимости времени для подготовки собрания по итогу результатов прошедшего года, а также времени на подготовку бухгалтерского баланса. Считаем, что целесообразно проводить собрание в первой декаде апреля до начала дачного сезона, к тому же маловероятно наличие отпусков. Активность жителей крайне низкая, поэтому приходится проводить собрания в очно-заочной форме. Низкая активность членов собрания проявляется в следующем: утеря бюллетеней для голосования, забывчивость относительно голосования, бойкотирование и игнорирование голосования и т. д. Подобная социальная пассивность и равнодушие жителей вызывают затруднения в решении некоторых очень важных вопросов жизнедеятельности дома.

Об отношении к общему имуществу.

Наряду с множеством позитивных примеров добросовестного отношения к общественному имуществу, активного участия части жителей в

благоустройстве придомовой территории, приходится констатировать немало фактов вандализма и вредительства: курение на площадках, загромождение площадей общего пользования мебелью, велосипедами и прочим, особенно в 5 подъезде.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В смете на 2019 год было запланировано – 7211,6 т.р.доходов. Фактически получено доходов – 7301,1т.р. Как видно из этих показателей, перевыполнение доходной части сметы составляет – 89,5 т. р. Отчисления в резервный фонд из фактически поступивших целевых взносов составило в 2019 году – 793 т.р. Вся годовая экономия по смете и доходы сверх плана направлены в резервный фонд.

Таким образом, ЖСК остается стабильной и платежеспособной организацией и является эффективным способом управления МКД.

Председатель Правления
ЖСК «Каунас» Собиров Т.