

ОТЧЕТ Председателя правления ЖСК «КАУНАС» за 2023 год

Правление ЖСК «Каунас» осуществляет свою деятельность согласно Уставу организации. Все виды работ, проведенные в отчетном году, осуществлялись в соответствии со сметой доходов и расходов ЖСК «Каунас» на 2023 год, утвержденной на годовом общем собрании членов ЖСК.

Прилагая немалые усилия, мы стремились к выполнению обязательных требований, предъявляемых к деятельности управляющих организаций, осуществляющих управление эксплуатацией жилого фонда: создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление качественных коммунальных услуг жителям.

Слаженная совместная работа с ресурсоснабжающими организациями (ПАО «МОЭК», АО «Мосводоканал», ПАО «Мосэнергосбыт» и АО «Экотехпром» в лице ООО ГК СЭТ», в целом, позволили обеспечить работоспособность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, работы аварийно-диспетчерской службы, качество коммунальных услуг, допустимые сроки прекращения подачи коммунальных услуг.

Из наиболее масштабных работ по управлению эксплуатацией дома в 2023 году следует отметить следующие.

1. Подготовили и провели общее отчетное собрание членов ЖСК и внеочередное общее собрание собственников дома.

2. Выполнили капитальный ремонт крыши (кровли) МКД). Эта работа велась непосредственно через ФКР г. Москвы подрядной организацией ООО «УРБАН».

3. Провели капитальный ремонт фасада МКД. Однако по объективным и субъективным причинам работы не были завершены (погодные условия). По Дополнительному Соглашению к Договору №14.06.2023 от 14.06.2023 завершение работ перенесено на март-апрель 2024 г.

4. Завершили комплекс работ по прокладке (переустройству) транзитного трубопровода систем ЦО и ГВС.

Более подробно остановимся на особо значимых достижениях в работе правления ЖСК «Каунас» по содержанию и эксплуатации МКД в 2023 году.

1. Для проведения двух собраний – годового отчетного собрания членов ЖСК «Каунас» (далее ОСЧ) и внеочередного общего собрания собственников (далее (ОСС) помещений потребовало значительных

усилий и большого объема работы. Вопросы, внесенные в повестку дня ОСС, были связаны с проведением капитального ремонта дома (капитальный ремонт крыши и капитальный ремонт фасада дома). Реализация этих планов была связана с взаимодействием с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов г. Москвы по использованию денежных средств со спецсчета ЖСК «Каунас» для проведения капитального ремонта.

2. Подготовка, организация и руководство проведением капитального ремонта крыши и фасада дома было осуществлено раньше запланированного срока. (Согласно акту подрячика ООО «Гарант Престиж» крыша МКД находилась в аварийном состоянии).

- **Подготовительная работа** по проведению капитального ремонта крыши включала выбор подрядной организации по разным параметрам, в том числе, такие как анализ Проспекта Компании (имиджевая брошюра), содержащее описание о сфере деятельности компании, истории, достижений и т.д. Правление рассматривало предложенные сметы, анализировало финансовое состояние организаций (наличие основных средств, количество сотрудников, годовой баланс). Также проводились встречи с представителями строительных компаний.

Из шести организаций, которые были изучены, остановились на компании ООО «Урбан».

- **Организационная работа** заключалась в оформлении и подготовке полного пакета документов в Фонд капитального ремонта; согласовании объемов и цен сметы подряда; составлении календарного плана-графика проведения ремонтных работ с предоставлением фотоотчетов процесса работы.

- **Работа по договору подряда.** Со стороны правления ЖСК осуществлялся строгий контроль над ходом выполнения работ. В этом процессе активно участвовали техник-смотритель, главный бухгалтер и члены правления Аминов М.М. и Калько В.Н.

Следует отметить, что ремонтные работы крыши выполнялись в намеченные сроки качественно. В приемку работ была привлечена зам. главного инженера подрядной организации ООО «Гарант Престиж».

3. Если капитальный ремонт кровли (крыши) прошел, можно сказать, безукоризненно и без особых замечаний, то **ремонт фасада дома**, проводимый той же компанией ООО «УРБАН», начался несколько с нарушений. А именно:

- нарушался график и сроки выполняемых работ (работы начались на 12 дней позже установленного срока);

- в технологии производства работ по герметизации межпанельных швов допускались грубые нарушения;

- в правление ЖСК «Каунас» стали поступать многочисленные жалобы жителей по поводу небрежного и неудовлетворительного осуществления качества фасадных работ.

Генеральному директору компании ООО «УРБАН» было направлено Письмо, в котором были изложены претензии по фактам нарушения.

В ответ на Письмо-претензию, руководство компании ООО «Урбан» признало все нарушения и гарантировало их устранение. Для контроля качества работ обязалась предоставлять ежедневную фотофиксацию, с использованием фотоотчетов. Тем не менее время было упущено и в связи необходимостью, вызванной неблагоприятными погодными условиями приостановили работы до наступления благоприятных условий (среднесуточная температура выше +10 град. С). Дополнительным Соглашением от 30.10.2023 г. датой окончания выполнения работ утвердили 20 мая 2024 г.

4. Прокладка (переустройство) транзитного трубопровода систем ЦО и ГВС проводилась с декабря 2022 г. по март 2023 г. После разведенного транзита и установки счетчика приборов учета, ожидаем значительную экономию в коммунальных затратах жителей нашего дома на отопление и потребление горячей воды.

5. В процессе хозяйственной деятельности направленной на техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт МКД в отчетном периоде, ЖСК «Каунас» заключил с 25 организациями 40 договоров. Среди них:

- **Ресурсоснабжающие компании, предоставляющие услуги для обеспечения жителей коммунальными ресурсами:**

1. ПАО «МОЭК»
2. АО «Мосводоканал»
3. ПАО «Мосэнергосбыт»
4. АО «ЭКОТЕХПРОМ» в лице «ГК СЭТ»

- **Организации, выполнявшие подрядные работы по техническому и санитарному обслуживанию дома:**

1. ООО «Гарант Престиж» - санитарное содержание и текущий ремонт общего имущества; выполнение работ по содержанию (очистке, промывке, дезинфекции) внутренней поверхности асбестоцементного ствола мусоропровода и обеспечение круглосуточной диспетчерской связи через ОДС №49.

2. ПАО «МОЭСК» - эксплуатация и техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов узлов учёта тепловой энергии.

3. ООО «Комплексные Системы Безопасности» - обслуживание и планово - предупредительный ремонт систем ДУ и ППА, также техническое обслуживание и текущий ремонт вентиляционных каналов.

4. ООО «Автоматика 21» - техническое обслуживание и текущему ремонту противопожарного водопровода, оказание услуг, связанных с перекаткой пожарных рукавов.

5. ОАО «МОСЛИФТ» - техническое обслуживание лифтового оборудования, замена тягового канат лифта подъезда 1Б, периодическое освидетельствование лифтов дома.

6. ИП Сухорукова Л.Г. – восстановление системы видеонаблюдения после кражи в вестибюлях подъездов.

7. ООО «Восточный грот» - оказание услуг по дезинфекции, дезинсекции и дератизации ОИ МКД. (три Договора).

8. ООО «УРБАН» - выполнение работ по капитальному ремонту (ремонт крыши).

9. ООО «УРБАН» - работы по капитальному ремонту (ремонт фасада).

- **Прочие Организации-контрагенты, предоставляющие прочие услуги:**

1. ГБУ МФЦ г. Москвы – информационное обеспечение расчетов населения жилищно-коммунальных и связанных с ними услуги на основании ЕПД.

2. ГКУ «ГЦЖС» - субсидии на возмещение выпадающих доходов.

3. ГУ ПФР РФ по г. Москве и МО - об обмене электронными документами в системе ЭДО.

4. АО «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» - расчетно-кассовое обслуживание; обслуживание клиента в корпоративной системе электронных расчетов «Клиент-Теле банк».

5. ООО «СЛУЖБА НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА» - купля-продажа программного комплекса для бухгалтерии «Налогоплательщик Про (ПК) версия для отчета за 2023 г.

6. ООО «КОМПАНИЯ «ТЕНЗОР» - передача неисключительных прав на использования «WEB – системы СБИС». (ЭДО и ЭЦП).

7. ООО (РЕГ.ру) – обслуживание сайта www.gskkaunas7.ru

8. ООО «Аktion-ПРЕСС» - информационные услуги и ООО «М Пресс» по управлению МКД и БУ.

9. Адвокатский кабинет Елисеева А.Г. – оказание юридической помощи по взысканию задолженности по обязательным платежам и взносам.

- **Организации, предоставляющие услуги связи и телекоммуникации:**

1. ПАО «МГТС» - услуги местной, внутризоновой и информационной связи.

2. Интернет-провайдеры:

- ОАО «Комкор», ООО «2 Ком», «ПАО «Ростелеком».

Полный анализ финансово-хозяйственной деятельности ЖСК (по каждой статье сметы) детально представлен в Отчете главного бухгалтера Силантьевой И. Л. (Приложение 1)

В рамках подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024 годов, выполнены следующие виды работ:

- проведены все подготовительные мероприятия: (осмотры и испытания внутренних инженерно-технических систем, проверка и испытания узлов учёта энергетических ресурсов и др.);

- оформлены отчётные документы: акты и свидетельства по результатам осмотров, обследований, испытаний и поверки систем ДУ и ППА.

- представлены комплект документов - акты результатов испытаний, осмотров, свидетельств в ЖИ г. Москвы по ЮАО.

- получен паспорт готовности МКД к эксплуатации в новый отопительный сезон.

Заключение

1. Подводя итоги работы отчетного периода, отмечаем следующее:

-в связи с неблагоприятными погодными условиями периодически нарушался график вывоза ТКО. В результате заметно ухудшалось санитарное состояние территории МНО;

-во время капремонта (предположительно) могли быть повреждены козырьки в нескольких подъездах дома и произошли протечки.

-испытывая проблему с кадрами, обслуживающая организация не регулярно обеспечивала уборку лестничных площадок и лифтов.

Несмотря на эти сложности все задачи, поставленные на 2023 год, в целом, выполнены.

2. Проведена подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024 г.г. в установленные сроки.

3. Жители нашего МКД в 2023 году были обеспечены всеми необходимыми жилищно-коммунальными услугами в полном объеме.

4. Безопасная и комфортная жизнедеятельность нашего дома и его жителей была обеспечена за счёт нормального функционирования всех инженерно-технических систем в процессе их эксплуатации.

4. Проведены запланированные текущие ремонты.

5. Работы по аварийным ситуациям выполнялись оперативно и качественно.

6. Информация для жителей дома размещается на стендах, на сайте www.gskkaunas77.ru, а также в ГИС ЖКХ вся необходимая информация.

Задачи на 2024 год

- Утвердить смету доходов и расходов ЖСК на 2024 год с учётом тарифов, устанавливаемых Правительством г. Москвы, а также решением настоящего общего собрания членов ЖСК «Каунас».

- Обеспечить проведение работ по подготовке к новому отопительному сезону 2024-2025 год.

- Провести подготовительную работу для проведения планово – текущего ремонту (ПТР) во всех подъездах МКД.

- Активизировать работу по взысканию долгов с неплательщиков.

- Продолжить деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

- Усилить контроль над техническим обслуживанием лифтов и безопасностью их эксплуатации, а также за внутридомовым и внутриквартирным электрооборудованием.

В завершение хочется поблагодарить членов правления ЖСК «Каунас» и активных жителей нашего дома, которые принимают посильное участие в решении проблем нашего ЖСК.

Весьма важно отметить результативность, самоотдачу и плодотворный труд сотрудников ЖСК «Каунас», а также их большой личный вклад в повышение эффективности управленческих задач нашего дома.

Председатель правления
ЖСК «Каунас»



5

Собиров Т.