

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ЖСК «КАУНАС» за 2016 год

Деятельность ЖСК «Каунас» направлена на обеспечение качественных условий и комфортности проживания граждан-собственников и членов ЖСК «Каунас». Основными задачами ЖСК являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы характеризуют эффективность функционирования ЖСК.

За отчетный период в 2016 году были проведены следующие работы:**1. Техническое обслуживание:**

- регулярные профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

2. Технический ремонт дома:

- проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли, подвала;

- проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС), контрольные снятия показаний ИПУ;

- замена в электрощитовых всех однотарифных электросчетчиков на трехтарифные.

Все работы по подготовке дома к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам проводились согласно графика и актов осмотра здания. Все работы выполнены в полном объеме.

3. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения:

- подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону;

- мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка и очистка грязевиков, вентилях, задвижек, промывка/опрессовка системы ЦО и ГВС;

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

- сдача теплового узла надзорной организации (МЖИ) и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону.

4. Обслуживание системы холодного водоснабжения:

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

- устранение неисправностей;

- ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков ХВС и передача показаний по электронным каналам связи в РСО (Мосводоканал).

5. Система энергоснабжения:

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

- ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения;

- проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения;

- замена ламп освещения;

- ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков эл.энергии и передача показаний по электронным каналам связи в РСО (Мосэнергосбыт).

6. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства:

- освидетельствование и техническое обслуживание лифтов, профилактические осмотры, устранение мелких неисправностей.

- замена преобразователя частоты в 8-м подъезде.

7. Обслуживание систем вентиляции:

- проведена проверка и прочистка вентиляционных каналов по всем 8-ми подъездам.
- обследование систем вентиляции.

8. Текущий ремонт:

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

- ремонт чердачных помещений;
- ремонт кровли;
- проведено обследование 10 квартир представителями ЖСК на предмет промерзания стен, оформлены соответствующие документы и заделаны наружные швы всех 10 квартир;
- ремонт участков водопровода ХВС и ГВС с заменой задвижки, промывка и опрессовка системы;
- прочистка канализационных каналов;
- 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 ДУ и ППА. Система находится в исправном состоянии.
- проведены испытания ВПВ (внутреннего пожарного водопровода). Оборудование и запорные автоматические устройства находятся в исправном состоянии.
- проводились регулярные осмотры крыши дома, чердаков, подвала и их уборка.
- производился осмотр в квартирах, где произошли протечки и залития. Составлены соответствующие акты и переданы жителям (3 квартиры).

9. Дополнительные работы:

- фрагментный ремонт стены в 4-ом подъезде;
- выкладка плиткой ступенек 1,3,6 подъездов;
- заменены трубы в стояке кв.5б;
- неоднократно пробивались засоры в мусоросборниках в 5 и 6 подъездах (извлекались подушки, куски стройматериалов, наполнители для животных);
- неоднократно вызывалась аварийная служба во 2-ой подъезд для устранения засоров канализации;
- в конце осени добились от ГБУ «Жилищника» глубокой обрезки веток деревьев вокруг дома;
- проводились регулярные работы по заявлениям и жалобам жителей, оперативно устранялись неисправности по освещению, с антехнике, электрике;
- заменены и отремонтированы 46 светильников;
- заделаны подвальные окна (4 шт.).

10. Предоставление жилищно-коммунальных услуг:

Одной из основных задач ЖСК, как организации, является обеспечение собственников помещений качественными коммунальными и жилищными услугами (теплоснабжение, г/в, х/в, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов).

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ЖСК заключены договоры. Перечень организаций можно посмотреть на сайте dom.mos.ru и в системе ГИС ЖКХ.

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме. Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

11. Организационно-административная работа:

1. Осуществлена подготовка и проведение общего годового отчетно-выборного собрания .
2. Проведена ревизия ранее заключенных договоров с провайдерами услуг связи и размещения их оборудования на технических этажах жилого дома.

3. Систематически в соответствии с графиком осуществлялась подготовка документации и сдача отчетов (МФЦ, ГЦЖС, МОЭК, МВК, Мосэнергосбыт, ГУП «Экотехпром», Дирекция ЖКХ, ГКУ ИС Бирюлево Восточное и т.д.)
4. Ведется реестр собственников и членов ЖСК, а также реестр зарегистрированных жильцов.
5. Представители ЖСК посещали заседания по различным вопросам жилищно-коммунального хозяйства в Управе района Бирюлево Восточное, ГБУ «Жилищник» и др.
6. Ежемесячно осуществлялась доставка квитанций по оплате коммунальных услуг жителям в почтовые ящики.
7. Выдавались жителям справки в соцзащиту, ведутся лицевые счета и осуществляется прием коммунальных платежей через банкомат 4 раза в неделю.
8. Осуществлялся прием населения 4 раза в неделю.
9. Проводилась работа по жалобам и заявлениям жителей (кв. 16,316,22,61,90,313,300,248,297, 216,4).
10. Заседания Правления в 2016 г. проводились по мере необходимости. Всего за год было проведено 5 заседаний Правления. Все работы проводились по плану, поэтому не было необходимости собирать правление чаще. Решения принимались большинством голосов членов правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись протоколы заседаний правления.
11. Добились установки ИПУ в сдаваемых квартирах, где проживают более 4-х человек. Данные по подозрительным «резиновым» квартирам переданы в МФЦ, УВД района, Управу и налоговую инспекцию.
12. Проводилось снятие показаний с ИПУ в квартирах, где долгое время не передавались показания воды (26 квартир) в МФЦ для восстановления подачи показаний.
13. Проводились контрольные снятия показаний ИПУ, где при проверке были выявлены существенные нарушения (несоответствие показаний по расходу воды) при передаче данных в МФЦ.
14. Ведется электронный документооборот с государственными и прочими организациями.
15. Осуществлялся контроль при проведении ремонтных работ в квартирах с целью предупреждения сноса вентиляционных коробов.
16. Осуществлялась ежедневная и текущая работа по проверке работы уборщиков, вывоза мусора, работа сантехников и т.д..
17. Контролировалась исправность работы лифтов, интернет-провайдеров, домофона, доводчиков дверей.
18. В целях исполнения ФЗ № 209 от 21.07.2014 г. «О государственной информационной системе ЖКХ» до 01.07.2016 зарегистрировались в системе ГИС ЖКХ, получили ключ электронной подписи и средства криптографической защиты, начали работу по заполнению в системе ГИС ЖКХ необходимых форм и обязательной информации.
19. Направлялись жителям дома извещения об истечении сроков поверки счетчиков ГВС и ХВС, необходимости проведения поверки и представлении документов в правление для снятия копий и передачи в МФЦ

12. Претензионно-исковая работа:

Проводилась регулярная работа с должниками. В течение года Председателем контролировались взносы собственников и членов ЖСК в резервный фонд.

В течение года проводился мониторинг и ежемесячно составлялись отчеты и списки по задолженности собственников МКД. Главное внимание уделялось работе по задолженности по целевым взносам в резервный фонд.

Должникам направлялись предупреждения, уведомления, проводилась информационная работа, регулярные телефонные контакты, личные беседы, размещение информации на сайте ЖСК, начисление пени за просрочку платежей.

На сегодняшний день у нас имеются шесть крупных должников, которые не оплачивают коммунальные услуги в МФЦ (кв.16,142, 1,284,352,317). На всех них поданы иски в суд, идут судебные процессы, а некоторые уже выплатили задолженность по исполнительным листам.

На 38 собственников поданы иски в суд за неуплату членских (целевых) взносов более 3-х лет, иски судом удовлетворяются, деньги поступают на наш счет.

В сентябре 2016 года была закончена почти трехлетняя судебная тяжба с Мосжилинспекцией по вопросу правомерности взимания членских (целевых) взносов. Верховным судом РФ в этом вопросе поставлена жирная точка. Начисление членских (целевых взносов) является законным. Решения судов размещены на сайте ЖСК.

13. 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.

14. Проверки контролирующих органов:

В отчетном периоде проводилась внезапная проверка МЖИ по жалобам жителей 6 подъезда (кв.248,216,229) на предмет нахождения крыс в подъезде, подвале, цоколя; протекание козырьков). МЖИ нарушений не выявила, жалобы не обоснованы.

15. Работа по наполнению бюджета:

Заклучили договора с интернет-провайдерами на размещение оборудования в доме.

Уменьшилось количество собственников, имеющих задолженность более 3-х месяцев.

Взысканы судебные расходы с МЖИ в размере 15 тыс. руб., с жителей (кв.295,225,187,35) в размере 34,6 тыс руб.

Более полный отчет представлен главным бухгалтером и ревизионной комиссией.

16. Планы на 2017 год:

Дому 32 года. Кровля козырьков не менялась все это время, а срок службы 11–12 лет. Свое она уже отслужила и частичный ремонт уже не дает положительных результатов, т. к. в оттепель протекают козырьки во всех подъездах, особенно в 6 и 7. На покрытии появились пузыри. Правление приняло решение вынести вопрос о полной замене кровли козырьков на общее собрание собственников за счет средств резервного фонда.

Силами ООО «Гарант-Престиж» планируется выполнить эту работу по смете — 50 тыс. руб. с одного подъезда. Запрошенные сметы у других компаний намного выше. Кроме этого, поступают заявления от жителей дома о замене плитки на стенах в вестибюлях подъездов, которая во многих местах потрескалась, а также и отстает от стен. Это требует дополнительных финансовых затрат.

В 2017 году замена плитки не планируется, т. к. не отремонтировав козырьки подъездов, не имеет смысла перекладывать плитку. К тому же нет достаточно средств на замену плитки во всех подъездах за счет резервного фонда. На следующий год, если будет достаточно средств в резервном фонде, можно будет вернуться к этому вопросу и вынести его на голосование.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Анализ деятельности ЖСК «Каунас» на основании данных оперативного, технического и бухгалтерского учета за отчетный период показали, что финансово-хозяйственное состояние ЖСК является неизменно устойчивым. ЖСК является стабильным и платежеспособным.

Председатель ЖСК «Каунас»

Т. Собиров