

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «КАУНАС» о проделанной работе за 2015 год

Уважаемые жители!

В начале 2015 года нами было проведено общее собрание собственников нашего дома (с 10 по 24 января) в заочной (письменной) форме и большинством голосов жители выбрали способ управления – ЖСК. Данный способ управления предусмотрен п.1 ч.2 ст. 161 ЖК РФ.

Однако ранее управлявшая нашим домом УК ГУП ДЕЗ «Бирюлево Восточное», ныне переименованная в ГБУ «Жилищник», долго не признавала результаты общего собрания, и передала нам техническую документацию по дому лишь к 01.07.2015г.

Таким образом, мы приступили к управлению домом в полном объеме как УО с 01.07.2015г., расторгнув договор управления с ГБУ «Жилищник» и заключили договор подряда с ООО «Гарант Престиж». Как подрядная организация ООО «Гарант Престиж» осуществляет обязательные работы (т.е. согласно перечню работ, установленных ПП Правительства г. Москвы) по санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

С 01.07.2015 заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями – с Мосводоканалом (ХВС и в/о); с МОЭК (отопление и ГВС); Мосэнергосбытом (эл. энергия на работу лифтов и освещение подъездов); с ГУП «Экотехпром» (на вывоз и обезвреживание ТБО); ООО "Арманс" (на вывоз КГМ); ОАО «Мослифт» (на обслуживание лифтов); ЗАО СУ «Электрожилремонт» (на обслуживание систем ДУ и ППА); ООО «Экодез» (дезинфекцию и дезинсекцию); ООО «Вентремонтаж» (на обслуживание вентиляции).

Также заключены четырехсторонние договоры между ЖСК «Каунас», МФЦ, МОЭК и МВК, и трехсторонние между ЖСК, МФЦ и «Банком Москвы». Решение оставить расчеты с жителями в МФЦ было принято на одном из заседаний правления ЖСК с учетом пожеланий большинства жителей.

Благодаря этому обеспечивается:

1. полная прозрачность расчетов с жителями через ЕПД;
2. ресурсоснабжающие организации МВК,МОЭК и др. получают оплату от жителей напрямую и без задержки, минуя УО;
3. обслуживание МФЦ для нас бесплатно, что дает возможность не вводить в штатное расписание еще одну штатную единицу бухгалтера-расчетчика и в результате экономить за год около 400 тыс. руб.

Весь 2015 год был для нас непростым, а честно говоря, просто тяжелым. Много времени и сил правлением было израсходовано на ведение судебных дел. Только в 2015 г. было 8 судебных исков (справочно: в 2013-2014 гг. тоже было 8 судебных исков). Отстаивать интересы ЖСК приходилось Арбитражном суде, в Нагатинском районном суде, Мосгорсуде, в Верховном суде. На суды уходило не только время, которое было отнято у

правления и сотрудников для более полезной работы, но и деньги ЖСК на оплату юридических услуг (справочно: в 2015 г. на юридические услуги израсходовано 151.4 тыс. руб).

Но даже в этих условиях тяжелого психологического воздействия на членов правления и сотрудников ЖСК была проделана большая работа по содержанию дома.

Думаю, многие из вас обратили внимание на то, сколько мы сделали, став Управляющей организацией.

1. В нашем доме много лет не работала противопожарная система ДУ. В 2015 г. мы провели работы по полному ее восстановлению во всех 8-ми подъездах.

2. То, чего мы не могли добиться от бывшей УК годами, сделано нами за короткий срок: огородили контейнерную площадку, провели ремонт по восстановлению ступенек в подъездах, поменяли задвижки в подвалах и подготовились к осенне-зимнему периоду так, что в наши подвалы можно водить экскурсии.

3. Мы провели профилактический ремонт текущих кровель козырьков подъездов, в доме постоянно ведется работа по освещению подъездов, подвалов, чердаков.

4. По заявкам жителей мы осуществляем герметизацию швов, чистим вентиляцию, в этом году мы продолжим эту работу.

5. Заменяли три однотарифных счетчика в электрощитовых на трехтарифные с целью экономии эл.энергии, идущей на ОДН.

6. Организовали санобработку в подвалах (3 раза) и провели очистку и промывку стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов.

7. Утеплены чердачные помещения, перекрытия, изготовлены новые ходовые доски и переходные мостики в подвалах и на чердаках; изготовлены решетки на продухи.

8. Проведены восстановительные работы в 4-ом подъезде по замене плитки на стене.

9. При входах в подъезды были заменены осветительные приборы на энергосберегающие; заменены доводчики и отремонтированы входные двери.

10. Осуществлялся строжайший контроль за деятельностью подрядных организаций, с которыми у нас заключены договоры. Оплата по договорам осуществляется на основании актов выполненных за текущий месяц работ не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

11. Систематически проверялось выполнение заявок на диспетчерской (ОДС-47).

12. Велся контроль за порядком в подвалах и на чердаках (не реже 2-ух раз в месяц; контролируется уборка лестничных клеток и 1-ых этажей).

13. В подъездах велось видеонаблюдение; при обнаружении противоправных действий записи видеонаблюдения передавались в полицию. По всем противоправным действиям были установлены виновники.

14. В конце года мы создали сайт ЖСК, где информируем жителей о текущих и предстоящих работах, публикуем документы, относящиеся к деятельности ЖСК и в этом году мы продолжим эту работу. На сайте вы можете подать заявку, написать пожелания и задать интересующие вас вопросы.

15. Также для удобства жителей, особенно тех, кто не может воспользоваться электронными каналами связи, мы повесили почтовый ящик для сбора показаний водосчетчиков.

16. Установили терминал в помещении правления для удобства жителей, где можно оплатить любые коммунальные услуги, услуги связи и прочие. Достигнута договоренность с ООО «Мобил Элемент» о снижении комиссионных на коммунальные услуги через терминал.

17. Постоянно взаимодействовали с ГКУ ИС «Бирюлево Восточное». Своевременно предоставляли в ГУ ИС оперативную отчетность по управлению домом и участвовали в совещаниях управы Бирюлево Восточное по вопросам, касающимся управления МКД.

18. Систематически осуществлялась работа с населением. Информационно-разъяснительная работа с жителями на самом деле – одна из самых трудоемких и нервных.

- для этого установили 4 приемных дня (по 2 ч.) в неделю (Пн, Вт, Ср, Чт) председателем и сотрудниками ЖСК;

- проводилась работа с должниками, систематически выписывались предупреждения о задолженности жителям;

- постоянно выписывали предписания по устранению захламленности общих коридоров во избежание пожара;

- размещали информацию на информационных досках для жителей;

- обрабатывали заявки от жителей;

- составляли анкеты для опроса жителей, чтобы еще лучше управлять домом;

- тесно взаимодействовали с МФЦ в целях правильного начисления платежей за коммунальные услуги;

- осуществляли контроль за жителями, не подающим показания водосчетчиков в МФЦ.

И в заключение хочется сказать, что в правление ЖСК входят люди, сами живущие в этом доме и кровно заинтересованные в экономичном и эффективном расходовании средств. Мы приглашаем всех желающих принимать участие в жизни дома, стараемся и будем стараться впредь работать так, чтобы проблем в доме было как можно меньше.