

## Отчет председателя правления ЖСК № 1138 за 2020 год и план работ на 2021 год.

Уважаемые члены ЖСК и собственники, я работаю председателем с 30 марта 2020 года. За эти 9 месяцев выполнялись работы, зачастую незаметные, но приводящие к постепенному улучшению дел в нашем доме.

При вступлении в должность я столкнулась с двумя большими проблемами. Первое - предыдущее правление не передало никаких документов: печать, ключи от сейфа и все учредительные документы. Второе - начало пандемии и полный режим самоизоляции. Поэтому моя работа началась с бумажной волокиты.

За период с апреля по декабрь 2020 проделана следующая работа:

- все учредительные документы, такие как ИНН, ОГРН, технический и кадастровый паспорт дома восстановлены; изготовлена новая печать ЖСК, а старая признана недействительной.
- со всеми ресурсоснабжающими организациями и поставщиками восстановлены и актуализированы договора, налажен документооборот и проведены акты сверки по расчетам. Со многими оформлены соглашения об электронном документообороте.
- подключена электронная сдача отчетности, что позволило избежать штрафов за несвоевременную сдачу отчетов в период полного карантина.
- подключен и оплачен доступ к интернет-ресурсу «портал ГИС-ЖКХ». На данный портал мы обязаны вносить все данные по начислениям и оплате квартплаты, а также по всем заключенным договорам и актам выполненных работ. Всю эту информацию мы с бухгалтером размещаем на этом портале регулярно.
- проведен домофон в помещение правления для удобного прохода жильцов со стороны улицы, а не со двора (код 660, 5 парадная).
- решен вопрос с арендатором «парикмахерская». В начале марта 2020 г. ПСК отключил арендатору свет, так как по закону любая коммерческая организация должна заключать с ними на свет договор напрямую. В течении 5 месяцев пытались решить этот вопрос с ПСК и Ленэнерго. В результате выявлено - чтобы подключить напрямую арендатора, необходимо это помещение перевести в отдельное нежилое помещение с отдельным кадастровым номером. Пока этот вопрос отложен и будет прорабатываться со всех сторон в течении этого года, а арендатору отказано из-за возможного наложения штрафа на ЖСК за незаконные действия, и сейчас в доме нет ни одного арендатора.
- в мае 2020 года проведена экспертиза лифтов, так как предыдущая закончилась в феврале 2020 года. Экспертиза сделана до февраля 2024 года, и согласно экспертизе лифты признаны пригодными к эксплуатации без ограничений.
- налажена работа по заявкам жильцов. Заявки можно отправлять на электронную почту ([zhsk1138@yandex.ru](mailto:zhsk1138@yandex.ru)), на whatsapp на телефон правления (+7-911-920-35-29), опускать в ящики для показаний воды или приносить лично в часы приема правления (среда 18.00-20.30). Все работы рассматриваются и выполняются только по письменному заявлению в свободной форме, кроме, естественно, аварийных случаев.
- в ноябре 2020 года в связи с некачественным и неполным объемом предоставляемых услуг был расторгнут договор с ООО «ЖКС № 2». На все работы, которые «выполняло» ООО «ЖКС № 2», заключены новые договора: ООО «ЕСКО» - аварийное и техническое обслуживание дома, ООО «КлинСити» - уборка дома и территории; ООО «ГЭС» - санитарное обслуживание дома.
- решается вопрос с ПАО «ТГК № 1» по установке счетчиков на отопление в доме. У нас в доме 5 тепловых центров, и по закону еще до 2013 года мы обязаны были установить счетчики на отопление. На горячую воду установить счетчик у нас нет технической возможности, так как она проходит транзитом через дом. В августе 2020 г. ПАО «ТГК № 1» прислало письмо о том, что они начинают устанавливать счетчики в принудительном порядке и стоимость этих работ будет около 2,5 млн. руб. Мной проведен анализ цен и предложений, и чтобы немножко притормозить ПАО «ТГК № 1», был заказан проект на установку счетчиков отопления в ООО «ЕСКО». Проект выполнен в декабре 2020 года. Согласно проекту ООО «ЕСКО» подготовило коммерческое предложение по установке счетчиков отопления на сумму 1,5 млн. рублей.

- расторгнут договор с ОАО «Ростелеком» на телевизионную антенну и заключен договор с группой компаний «П.А.К.Т.». В результате получаем телевизионный сигнал в высоком качестве и более 150 каналов без изменения тарифа.

- велась работа с должниками. Со многими оформлен график рассрочки погашения долгов. И спасибо всем, кто погасил или начал погашать свою задолженность. Но ситуация с долгами по коммунальным платежам остается непростая, и в 2021 году долги начнем взыскивать уже с помощью суда.

Для информации:

Начислено по квартплате в 2020 году	Получено по квартплате в 2020 году	Недоимка
22 075 тыс. руб.	21 467 тыс. руб.	- 608 тыс. руб.

- несмотря на долги по квартплате, сумма текущего ремонта освоена почти полностью, но пропорционально долгу по квартплате образовался долг поставщику (ПАО «ТГК № 1»).

Начислено по текущему ремонту	Потрачено по текущему ремонту
1 762 тыс. руб.	1 603 тыс. руб.

По текущему ремонту выполнено:

- замена аварийной ливневой канализации полностью с подвала по чердак в 4 парадной,
- замена мусорных клапанов с последующей дезинфекцией мусоропровода, что не делалось никогда,
- ремонт в мусороприемных камерах и подведение воды в них. Благодаря этому, вопрос с рассадником крыс и источником запахов от мусоропровода решен полностью,
- разработан проект на установку счетчиков отопления,
- произведены ремонтные работы при аварийных ситуациях (замена стояков, батарей, точечный ремонт кровли и фасада).

Все вопросы и работы, которые планируются в 2021 году, будут освещены в бюллетенях голосования. Собственными силами с помощью жильца дома разработан сайт ЖСК № 1138 – gsk1138.ru. На сайте выложены все информационные материалы к собранию. Так как материалы объемные и их много, то возможности распечатать их для каждой квартиры нет, поэтому ознакомиться со всеми документами и информацией можно на сайте или в помещении правления. В дальнейшем на сайте будет размещаться вся актуальная информация по работе ЖСК.

Нынешнее собрание отчетное. Оно проводится в условиях карантина, массовые мероприятия запрещены, поэтому голосование будет только заочным, по бюллетеням. Члены ЖСК получают два бюллетеня для голосования, собственники, не являющиеся членами ЖСК, получают один бюллетень.

#### **Основные планы на 2021 год:**

1) разработан проект Устава, который приведен в соответствие с Жилищным кодексом и его необходимо утвердить членами ЖСК, а потом зарегистрировать.

2) разработаны Положения о председателе, правлении, ревизионной комиссии и другие внутренние документы ЖСК, которые необходимо утвердить членами ЖСК.

3) разработаны Правила проживания в МКД, которые необходимо утвердить. В правилах проживания кроме различных пунктов, есть пункт о применении повышающего коэффициента на воду, у кого не установлены счетчики или просрочен срок поверки счетчиков, или кто не подает более 3х месяцев показания. Раньше коэффициент у нас не применялся, хотя по закону мы обязаны его применять. И в связи с тем, что Водоканал выставляет нам счета на большую сумму, чем мы начисляем в квитанциях, то мы начинаем применять повышающий коэффициент. Разногласие в показателях с Водоканалом происходит по двум причинам:

а) тем, у кого нет счетчиков, начисляют количество кубов по среднему показателю, например, на одного, а их живет четверо, и тратят они кубов намного больше;

б) некорректные показания счетчиков.

Также в правилах важный пункт про строительный мусор, который собственник квартиры должен самостоятельно отнести в контейнер у первой парадной, или заказать машину для вывоза мусора. Ни дворник, ни уборщица не должны таскать Ваши диваны и строительный мусор.

4) в связи с участвовавшими случаями воровства общедомового имущества (информационные доски, вскрывают машинное отделение и воруют различные катушки и детали от лифтов и др.) предлагаю:

а) обновить систему домофона. Сменить организацию ООО «МонтажСервис» на группу компаний «П.А.К.Т.» и произвести модернизацию системы домофона, так как с каждым месяцем все больше жалоб на работу домофона почти во всех парадных. Установить домофон с системой «Антиклон» (система, построенная на брелоках с защитой от подделывания и копирования), что позволит нам исключить/свести к минимуму проникновение посторонних лиц в парадную и исключить доступ с ключами-«вездеходами». Также у Вас появится возможность в квартире установить видеодомофон. Стоимость в месяц останется прежней – 40 рублей.

Б) установить систему видеонаблюдения. Здесь 2 варианта:

Первый – размещение камер на бесплатной основе. Это возможно, так как мы заключили договор на антенну и радио с группой компаний «П.А.К.Т.», камеры с бесплатным обслуживанием они предлагали сразу при заключении договора, но жители тогда не захотели. При бесплатном размещении мы получаем по 2 камеры на парадную (у лифтов на первом этаже и на черной лестнице) без возможности увеличения их количества, и без возможности перехода оборудования в нашу собственность.

Второй – размещение камер на платной основе, 30 рублей в месяц с квартиры. При таком размещении мы можем увеличивать количество камер, и все оборудование будет на нашем балансе.

Со всеми техническими характеристиками и другими вопросами по системе видеонаблюдения и системе домофона можно ознакомиться на сайте [gsk1138.ru](http://gsk1138.ru) или в помещении правления.

5) По текущему ремонту в бюллетенях будет предложено 2 варианта, за что проголосует большинство, то и будем делать. Вы должны понимать, что чем больше долг по квартплате от жильцов, тем меньше у нас денег на текущий ремонт, так как плату поставщикам ресурсов никто не отменяет и ее производить надо вовремя. Со своей стороны, будем проводить активную работу с должниками.

Предлагаемые варианты:

А) реконструкция крылец. Предлагаем произвести реконструкцию крылец основной и черной лестницы во всех парадных (пример на фото):



Б) полная модернизация электропроводки и освещения в помещениях общего пользования в 4х парадных в целях обеспечения пожарной безопасности. По сумме укладываемся только в это количество парадных.

б) добиться от ГУЖА капитального ремонта крыши по программе «Фонда капитального ремонта»: для этого необходимо получить согласие на капитальный ремонт крыши большинства собственников и отразить это в протоколе собрания.

7) будут проведены необходимые ежегодные работы: освидетельствование лифтов, промывка и дезинфекция мусоропровода, помывка фасада, прочистка вентиляции.

8) будет произведена установка счетчиков на отопление во всех 5 узлах учета. Сумма большая, поэтому мы договорились о рассрочке платежей равными платежами до мая 2022 года.

С уважением,

председатель правления ЖСК № 1138

Щербакова Ольга Аркадьевна

