

## Отчет председателя правления ЖСК № 1138 за 2021 год и план работ на 2022 год.

Уважаемые члены ЖСК и собственники, за прошедший 2021 год выполнены следующие виды работ:

- установлены счетчики отопления в количестве 5 штук во всех 5 узлах учета дома. Теперь плата за отопление начисляется по данным счетчиков с октября (расход за сентябрь) по июнь включительно (расход за май). В квитанциях сумма за осенние и весенние месяцы меньше, в зимние за отопление больше. Все теперь зависит от температуры воздуха и потребляемых домом гигакалорий.
- произведена помывка переходных балконов во всех парадных – отмыли плесень и грязь, которые вели к разрушению балконных ограждений.
- в сентябре была произведена дезинфекция и промывка мусоропровода, заодно отремонтированы вышедшие из строя мусорные ковши. В очередной раз прошу не закидывать в мусоропровод то, что туда не влезает – этим Вы ломаете ковши и устраиваете засоры. Если мусор крупногабаритный, или это какие-то палки, то выносить его необходимо на контейнерную площадку, которая находится напротив 1 парадной. Тоже самое касается мусора, который выбрасывается у мусоропровода на этажах и на улице у парадной. Ни уборщица, ни дворник не обязаны убирать за Вами ваши коробки, диваны и старые унитазы.
- произведены осмотр и прочистка всех вентиляционных каналов в доме.
- подписаны соглашения с банком ВТБ, с Почтой России и Сбербанком для того, чтобы Вам было удобнее и с меньшей комиссией оплачивать квитанции по квартплате. В Сбербанке вы можете подключить услугу «Автоплатеж».
- выполнен ремонт входных крылец. Сумма большая и оплатить работу за все крыльца не удалось, поэтому была достигнута договоренность о рассрочке платежей до апреля 2022 года, но зато во всех парадных, крыльца были сделаны.
- 95% заявок, поступивших от жильцов по текущему и аварийному ремонту выполнены.
- все запрошенные документы для внесения нашего дома в программу по замене лифтов за счет средств Фонда капитального ремонта собраны и отправлены в соответствующие ведомства вовремя. В декабре проведено внеочередное собрание по данному вопросу, кворум собран. Спасибо большое всем, кто принял в нем участие. Работы по замене начались 21.02.2022 г. – немного всем терпения набраться, так как шума и грязи будет предостаточно.
- в 2021 год долг по квартплате за предыдущие периоды уменьшился на 815 404,08 руб. Но при этом долг на 01.01.2022 составляет 5 800 282,52 руб. Работа с должниками продолжается и будет усилена. Чем больше долг – тем меньше работ по ремонту и улучшению нашего дома мы можем сделать. В декабре вынесено 23 судебных приказа по взысканию задолженности и все они переданы судебным приставам. И спасибо всем, кто самостоятельно погасил или начал погашать свою задолженность.
- проблема с перерасходом по Водоканалу остается, хотя он уменьшился в 2021 году. Поставщик начисляет нам сумму для оплаты больше, чем мы в квитанциях. В 95 квартирах до сих пор не установлены счетчики на воду, многие просто забывают подавать показания или делают это специально. Пожалуйста, устанавливайте счетчики и подавайте показания вовремя.

### Основные планы на 2022 год:

- 1) в связи с участвовавшими случаями порчи общедомового имущества (информационные доски воруют, отдирают плинтуса для «закладок», ломают двери и т.д.) и установкой новых лифтов, предлагаю обновить систему домофона и установить систему видеонаблюдения. После изучения нескольких коммерческих предложений по данным позициям предлагаю:
  - а) обновить систему домофона. Сменить организацию ООО «МонтажСервис» на группу компаний «П.А.К.Т.» и произвести полную модернизацию системы домофона, так как с каждым месяцем все больше жалоб на работу домофона почти во всех парадных. Будут установлены новые видеодомофоны с системой «Антиклон» (ключи с защитой от подделывания и копирования).

Доступ к данным с камер домофона будет в правлении у председателя. Также у Вас появится возможность в квартире за дополнительную плату установить не просто переговорную трубку, а видеодомофон. Стоимость в месяц останется прежней – 41 рубль.

Б) установить систему видеонаблюдения.

Размещение камер на платной основе, 50 рублей в месяц с квартиры. В первую очередь камеры будут установлены в лифтовом холле на первом этаже, запасном входе на черную лестницу и в новых лифтах, всего 24 камеры на дом. В дальнейшем мы сможем увеличивать количество камер. Данные будут храниться в компьютере в помещении правления, доступ у председателя.

Со всеми техническими характеристиками и другими вопросами по системе видеонаблюдения и системе домофона можно ознакомиться на сайте <http://gsk1138.kvado.ru> (Документы и отчетность – Собрание 2022) или в помещении правления.

2) По текущему ремонту:

- будет произведена полная замена верхнего розлива ХВС, который идет по чердаку, так как он находится в аварийном состоянии

- начнем работы по модернизации системы освещения в местах общего пользования. Меняться будут не только светильники, но и сама проводка, которая сейчас во многих местах просто пожароопасная. Работы будут начинаться с реконструкции и модернизации ГРЩ (главного распределительного щита дома) и расхотиться по парадным. Работа дорогостоящая и масштабная, поэтому рассчитана на 2-3 ближайших года.

- если собрание состоится, то вместе с заменой домофона будет произведена замена входных дверей.

3) проработать вопрос и подготовить документы по вопросу переноса сроков капитального ремонта кровли за счет «Фонда капитального ремонта». С каждым годом с ней все больше проблем, и латание точечно дыр ни к чему хорошему не приводит. Для попадания в программу необходимо сделать независимую экспертизу, что ремонт необходим и проголосовать за перенос сроков по капремонту крыши на ближайшие года, так как срок, который стоял в плане работ "Фонда" по нашему дому прошел 2 года назад. По данному вопросу будет отдельное голосование осенью 2022 года.

4) будут проведены необходимые ежегодные работы: промывка и дезинфекция мусоропровода, прочистка вентиляции, работы по заявкам аварийных ситуаций и т.д.

5) будет доделан сайт, чтобы была возможность собственникам создать личный кабинет, где в дальнейшем можно будет произвести оплату, увидеть все свои предыдущие оплаты, задать вопросы, получить сообщение от правления и т.д.

На сайте <http://gsk1138.kvado.ru> на вкладке Документы и отчетность – Собрание 2022 выложены все информационные материалы к собранию.

Нынешнее собрание отчетно-выборное. Члены ЖСК получают два бюллетеня для голосования, собственники, не являющиеся членами ЖСК, получают один бюллетень.

С уважением,  
председатель правления ЖСК № 1138  
Щербакова Ольга Аркадьевна

