

## Отчет председателя правления ЖСК № 1138 за 2023 год и план работ на 2024 год.

Уважаемые члены ЖСК и собственники, за прошедший 2023 год выполнены следующие виды работ:

- произведена масштабная работа по замене всех кранов системы отопления. Без этого невозможно было сдать дом к отопительному сезону, и теперь не возникает проблем с продувкой системы отопления.
- в августе была произведена дезинфекция и промывка мусоропровода, заодно отремонтированы вышедшие из строя мусорные ковши. В очередной раз прошу не захихивать 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. Многие жалуются на состояние контейнерной площадки, мы тоже... она не относится к нашему дому и обязанность убирать и следить за ней возложена на район, а не нас. И мы с вами можем ей пользоваться в такой же мере, как и все остальные жители близлежащих домов.
- произведены осмотр и прочистка всех вентиляционных каналов в доме.
- 99% заявок, поступивших от жильцов по текущему и аварийному ремонту выполнены. Затраты по произведенным работам Вы можете увидеть в отчете об исполнении сметы.
- заключен договор на проведение работ по модернизации системы освещения на фасаде дома и на черных лестницах. Работы начаты в декабре 2023 года и окончены в феврале 2024 года. Все договора также размещены на сайте.
- произведена экспертиза кровли и отправлены все документы в Фонд капитального ремонта и Жилищный комитет, чтобы наш дом был включен в ближайшее время на капитальный ремонт кровли. Ждем ответа из данных инстанций.
- по итогам экспертизы кровли произведен ремонт в самых проблемных местах, где был риск протечек. Затраты по произведенным работам Вы можете увидеть в отчете об исполнении сметы.
- после аварийной ситуации на радиаторах в холле 1 этажа во второй парадной - были заменены радиаторы и почтовые ящики.
- доработан сайт ЖСК № 1138. Теперь Вы можете не только зарегистрировать личный кабинет, но и оплатить на сайте квартплату. Регистрируйтесь активней (пока только 36 квартир), через личные кабинеты вы сможете получать на свою электронную почту все новости по дому.
- долг по квартплате на 01.01.2024 составляет 5 092 790,87 руб. Это долги и хронических неплательщиков, и долги, которые многие из вас копят в течение 2-3 месяцев, а потом оплачивают. За 2023 год приставами взыскано в нашу пользу – 354 815,23. Работа с должниками продолжается. В феврале 2023 года подготовлено 16 заявлений по взысканию задолженности и все они были переданы в суд. На 15 из них получены судебные приказы и отданы судебным приставам. Напоминаю, что поставщикам мы должны оплачивать ежемесячно и вовремя, что мы и делаем. И чем больше долг – тем меньше работ по ремонту и улучшению нашего дома мы можем сделать.

## **Основные планы на 2024 год:**

- 1) Все денежные средства будут направлены на замену лежака канализации в подвале, так как серьезных прорывов и засоров данного лежака становится все больше
- 2) При получении долгов будут продолжаться работы по модернизации системы освещения в местах общего пользования - холлов лифтовых, квартирных холлов, подвал и чердак, ГРЩ, возможно переборка электрических щитов на этажах, а также работы по замене нижнего розлива ХВС.
- 3) будут проведены необходимые ежегодные работы: промывка и дезинфекция мусоропровода, прочистка вентиляции, работы по заявкам аварийных ситуаций и т.д.
- 4) будет продолжена доработка сайта, чтобы была возможность собственникам в личных кабинетах видеть историю всех своих оплат и оплачивать сумму по квитанции.
- 5) будет произведена замена почтовых ящиков в оставшихся 5 парадных
- 6) будет начата работа для возможности законной сдачи в аренду двух помещений колясочных в 1 и 3 парадных. Первый шаг – заказ нового технического паспорта дома с кадастровыми номерами всех нежилых помещений, что и будет сделано.
- 7) перевод оставшихся коммунальных услуг на прямые договора – отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение. На сегодня ЖСК № 1138, как юридическое лицо, имеет договора с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ПАО «ТГК-1» филиал «Невский», по которым оплата за отопление, ХВС и ГВС и водоотведение производится полностью, долгов нет. И мы платим за должников, т.е. недобросовестных собственников, около 1 000 000 в год. Эти деньги мы вынуждены «изымать» из планируемых затрат на текущий ремонт и содержание дома, и вместо ремонта мы оплачиваем счета тех, кто сам за эти услуги не платит. С переходом на прямые договора сумма платежей не изменится. Но каждый собственник будет отвечать только за себя, а не за неплательщиков, что, очевидно, выгоднее для добросовестных жильцов и дома в целом. Оплата за данные услуги будет включена в квитанцию «Петроэлектросбыта», туда же надо будет подавать показания счетчиков, как в большинстве домов уже и делается.

На сайте <http://gsk1138.kvado.ru> на вкладке Документы и отчетность – Собрание 2024 выложены все информационные материалы к собранию.

С уважением,  
председатель правления ЖСК № 1138 Щербакова Ольга Аркадьевна