

Отчет Правления  
ЖСК «Черемушкинский учитель»  
г. Москва Профсоюзная 94

Правление ЖСК, далее Правление, согласно Жилищному кодексу Российской Федерации и во исполнение решений годовых общих собраний жителей представляет Вам ежегодный отчет о своей деятельности.

В 2015 - 2016 гг. Правлением сделано:

**Организационная работа:**

- проведено более 24 заседаний Правления ЖСК;
- оперативно обновлялась база данных новых собственников;
- своевременно вносились изменения в финансово-лицевые счета платежные документы;
- учитывались основания получения жителями льгот по оплате ЖКУ;
- обеспечивался прием жителей;
- велась работа с должниками по оплате ЖКУ и целевых взносов.

**Технические вопросы:**

- проводился ежедневный обход дома и осмотр общедомового имущества;
- по квартирам снимались показания по холодной и горячей воде;
- ежемесячно снимались показания общедомовых счетчиков электроэнергии и тепла;
- составлялись акты сверок с обслуживающими организациями – МОЭК, Мосводоканал, Мосэнерго и др.;
- проводились работы по подготовке дома к летнему и зимнему периодам эксплуатации.

За отчетный период Правлением проводилась работа по исполнению решений общих собраний жителей.

Постоянно по мере возникновения проблем проводится работа по устранению строительных недоделок, проведение благоустройства подъездов и придомовой территории дома;

Правление постоянно отстаивает интересы жителей и дома;

Начата работа по оформлению в общую долевую собственность помещения Правления ЖСК.

В доме на постоянной основе происходят проверки работоспособности всех систем – системы пожаротушения, лифтового оборудования, электрощитовой и остального оборудования.

**В отношении финансовой дисциплины и задолженности:**

Годовой план (содержание ремонта общего имущества дома) за отчетный период выполнен полностью. Однако, к сожалению, поступление коммунальных платежей происходит не в полном объеме.

По задолженности коммунальных платежей (всех собственников) совокупный долг на 01.11.16 составляет 353 305 рублей 55 копеек – по коммунальным платежам; по капитальному ремонту – 165 943 рубля 71 копейка.

Работа с жильцами производится в основном в досудебном порядке. Многие жильцы добровольно погасили задолженность после дружеской беседы с ними. На троих собственников оформлены иски на возмещение задолженности по коммунальным платежам и отчислении на капремонт.

Правление доводит ключевые моменты финансово-хозяйственной деятельности и план работ ЖСК на 2017 год.

1. Годовой план содержаний и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2017 год базируется на тарифах и ценах, установленных Постановлением Правительства г. Москвы.
2. В мае 2017 года планируется проведение капитального ремонта кровли дома за счет средств, накопленных на спецсчете капитального ремонта. Основанием для

проведения капитального ремонта кровли является заключение жилищной инспекции о ее состоянии.

Пояснение: в период капитального ремонта 2013 г. кровля не была включена в виды проводимых работ, т.к. не истек срок ее эксплуатации.

3. Был проведен тендер по выбору компании для осуществления капитального ремонта кровли.
4. Стоимость данного вида работ – 2 миллиона рублей.
5. Решение о проведении капитального ремонта и утверждения сметы стоимости работ должны принять собственники на сегодняшнем собрании.

**Хозяйственная деятельность:**

1. Полностью проведена гидроизоляция пола на техническом этаже – данная работа проведена с целью подготовки проведения капитального ремонта кровли в 2017 году. Своевременное проведение данных работ спасло верхние этажи от заливов в период аномальных дождей летом 2016 года. Кровля протекала в 12 местах. Также спасло от залива своевременная замена дверей - выхода на кровлю, которые не менялись с 1972 года, и установка стеклопакетов на техэтаже.
2. Установлена новая железная дверь в электрощитовую согласно предписания ООО «Геовизор».
3. Проведен ремонт помещения электрощитовой: окрашены стены, потолок, на пол положена плитка.
4. Отремонтированы панельные швы: подъезд 2, этажи 3,4,5, а также отливы стеклопакета квартиры 63, сквозь которые произошло залитие квартиры 59.
5. Произведена замена автоматов в электрощитовой.

**Договорно-правовая деятельность:**

1. Заключен договор с ПАО «Ростелеком» по предоставлению в пользование мест общего имущества многоквартирного дома для размещения транзитных и местных линий связи. Размер оплаты услуг по настоящему договору составляет 3 тысячи рублей в месяц, годовая прибыль ЖСК от данного договора – 36 тысяч рублей.
2. Заключен договор с ОАО МОЭК на предоставление услуг горячего водоснабжения и дополнительные соглашения к нему на 2017 год.
3. Заключено доп. соглашения с ОАО «Мослифт».
4. Заключен договор с ООО ПО «Геовизор - К» по выполнению работ по текущему ремонту систем ДУ и ППА жилого сектора, а также по выполнению работ по проверке, прочистки вентиляционных каналов в жилом доме.
5. Заключен договор на обслуживание общего имущества с 01 июня с ООО «АВ - Сервис». Экономия средств за техническое обслуживание по данному договору в год – 244 374 рубля. Договор с «УК МАТОРИН» на техническое обслуживание дома расторгнут в связи с повышением стоимости их услуг в январе 2016 года на 15 % и с июня 2016 года – на 10%, то есть повышение стоимости услуг за 6 месяцев возросло на 25% при снижении качества и объема услуг. Так в 2016 году окна в подъездах не были вымыты, входные зоны подъездов не окрашены, подготовка дома к зиме не начата, зарплата уборщику подъездов и мусорных камер за март и апрель не выплачена до сегодняшнего дня.
6. Благодаря мирным переговорам со службой доставки магазина ИКЕА ими был возмещен ущерб за порчу общедомового имущества (потолок, светильник в под-е № 2).
7. Также мирным путем добились возмещения стоимости ремонта шлагбаума в размере 6 500 рублей из-за неправильного с ним обращения.
8. К сожалению на сегодняшний день не возмещены в полном объеме расходы за установку, диспетчеризацию шлагбаумов. Выдача пультов проведена не полностью, т.к. вся финансовая документация была украдена Дабакяном Э.

Документы до сих пор не возвращены председателю инициативной группы автомобилистов.

#### **Деятельность в судебных инстанциях:**

1. Ведутся суды по защите наших интересов с нанимателем квартиры 95 Аксаментовым А.В. и «УК МАТОРИН», а также с собственниками квартиры 5, 95 и 36 о погашении задолженности по коммунальным платежам и капремонту. Квартира 95 – собственник проживает в Италии, по условиям договора коммунальные платежи должен оплачивать наниматель – Аксаментов А.В., сумма задолженности – 61 786,53 рублей, пени 3 417,81 рублей, судебные расходы - итого: 81 704,34 рублей. Квартира 5 - общая сумма долга 87 975,65 рублей, пени 13 651,04 рублей судебные расходы 16 500,00 рублей, итого 118 096,69 рублей. Квартира 36 – долевая собственность 1/3, задолженность по квартплате общая сумма долга 50 538,02 рублей, пени 15 064,53 рублей, итого 82 102,55 рублей. 3 ноября сего года решением арбитражного суда в иске «УК МАТОРИН» к ЖСК на сумму 263 645 рублей отказать.

Готовятся иски на собственника квартиры 35 и других собственников – должников.  
**Деятельность по начислению и учету обязательных платежей за ЖКУ и прочие услуги:**

1. Ведение реестра членов ЖСК
2. Ведение реестра собственников жилых помещений
3. Учет категории собственников, имеющих льготы на ЖКУ в виде скидок.
4. Предоставление отчетов ГУ ГЦЖС на возмещение выпадающих доходов от предоставления льгот гражданам (один раз в квартал)
5. Предоставление начислений ЖКУ гражданам в районный отдел ГУ ГЦЖС для расчета жилищных субсидий (один раз в месяц)
6. Предоставление справок и документов по запросу граждан.

#### **Взаимодействие с надзорными органами и органами власти:**

1. Подготовка и сдача отчетности в соответствии с требованиями законодательства по бухгалтерскому учету персонифицированному учету ПФР в ФСС (1 раз в квартал)
2. Подготовка и сдача отчетности для ГКУ ГУИС района Коньково по получению и расходованию бюджетных средств – субсидии на ремонт и содержание общего имущества дома (1 раз в квартал)
3. Заполнение и предоставление форм отчетности по обращению с ТБО и КГМ (1 раз в месяц)
4. Перманентное взаимодействие с представителями Мосжилинспекции по состоянию общего имущества дома, выполнение предписаний. Регулярные выезды по жалобам жильцов и Правления, составление актов обследования.
5. Регулярное посещение в часы приема главы Управы р-на Коньков и его заместителей по вопросам оказания содействия в включении в Адресные списки адреса нашего дома для работ, финансируемых за счет бюджета округа или города.
6. Ведение активной переписки с органами власти района, Префектуры ЮЗАО, ГБУ Жилищник.

#### **Деятельность на придомовой территории:**

Это направление деятельности выходит за рамки компетенции Правления, но Правление считает проведение данных работ необходимым для улучшения качества жизни и безопасности жильцов дома и инициировало устройство:

1. пешеходной зоны с расширением не за счет газона, а проезжей части со стороны Старокалужского шоссе вдоль нашего дома и торца дома 92 для безопасности перехода улицы.
2. Увеличение парковочных мест на придомовой территории нашего дома

3. Установка двух шлагбаумов
4. Заключение договора на диспетчеризацию шлагбаумов с установкой видеонаблюдения
5. Увеличение площади детской площадки
6. Частичный ремонт асфальтового покрытия во дворе дома
7. Ремонт резинового покрытия на детской площадке
8. Установка дополнительно балансирующих качелей и детской карусели
9. Силами Правления проводится озеленение придомовой территории дома, посадка деревьев, кустарника и многолетних растений
10. Новогоднее обустройство подъездов дома
11. Правление добилось вырубки сухих деревьев и формирования кроны деревьев для безопасности автотранспорта, паркующегося во дворе дома.
12. Безвозмездно от ГБУ Жилищник получено два камаза земли и при активном участии членов Правления ЖСК земля рассыпана на газоны нашего дома.
13. Проведена работа по благоустройству территории у входа в детскую библиотеку, чтобы людям старшего возраста было приятно отдохнуть в весенне-летний период, а также, чтобы родители, ожидающие своих детей из библиотеки не курили на скамейках у подъездов нашего дома. Для этого у библиотеки при участии Правления ЖСК установлены две скамейки, урна, высажен кустарник и засеяна трава на газонах.

К сожалению, вынуждены огорчить собственников нашего дома, что с 01 января 2017 года увеличиваются административно-хозяйственные расходы на 5 рублей 26 копеек с одного квадратного метра. В связи с тем, что собственникам ЖСК нанесен целенаправленный вред группой товарищей: Дабакян Э., Турдакова Л.Н., Сударева И.В. и арендатор квартиры 95 Аксаментов А.В., из-за которых мы лишились возможности получать прибыль за счет сдачи в аренду помещения Правления ЖСК. Данная прибыль распределялась с 2008 года на всех собственников ЖСК и на данных товарищей также. Увеличение административно-хозяйственных расходов не минует и данных товарищей.

Учитывая изложенное, просим Вас, утвердить представленный отчет и поддержать Правление в 2017 году по исполнению решений собрания. Только сообща, мы можем сделать жизнь комфортной и безопасной, мы рады любой помощи, совету или рекомендации. Отдельное спасибо жителям дома, кто не пожалел своего личного времени и сил для помощи нам в выполнении поставленных задач. Мы искренне благодарим их за поддержку и помощь.

С уважением,  
Председатель Правления Андрюкова М.М.