

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ЖСК «ЧЕРЕМУШКИНСКИЙ УЧИТЕЛЬ»**

г. Москва Профсоюзная 94
за 2017-2018 год

г. Москва

01 ноября 2018 г.

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

В 2017 - 2018 гг. Правлением сделано:

Организационная работа:

1. Проведено 19 заседаний Правления ЖСК, из них
 - по вопросу проведения капремонта кровли и установки общедомовых приборов учета отопления и ГВС – 7;
 - по вопросу актов вандализма в подъездах, размещения листовок с дезинформацией группой лиц, проживающих в нашем доме – 5;
 - организационные вопросы – 7.
2. Оперативно обновляется база данных новых собственников.
3. Своевременно вносятся изменения в финансово-лицевые счета платежные документы.
4. Учитываются основания получения жителями льгот по оплате ЖКУ. Исключение – не принята к зачету Справка об инвалидности Дабакян Э.Е. (кв.120), т.к. Правлению и Бухгалтерии не был предъявлен оригинал документа, а копия предоставлена бухгалтеру в электронном виде.
5. Обеспечивается прием жителей.
6. Ведется работа с должниками по оплате ЖКУ и целевых взносов. Поданы иски в суд на возмещение задолженности на собственников кв.5, кв.36, кв.95, кв.96, кв.143. Исковые требования судом удовлетворены в полном объеме и переданы в службу приставов. Собственник кв.95 решение суда исполнил самостоятельно в полном объеме.
7. Пролонгированы договора с организациями, обслуживающими наш дом. С АО «Мослифт» заключен новый договор на обслуживание лифтового оборудования – с 01.01.2019 г., в связи с повышением базовой ставки НДС с 18% до 20%, договорная стоимость услуг увеличена.

Технические вопросы:

1. Проводится ежедневный обход дома с целью проверки технического состояния общедомового имущества.
2. По квартирам снимались показания счетчиков ХВС и ГВС и проводилась проверка наличия пломб на данных счетчиках.
3. Проведено ежегодное техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования сотрудниками АО «Мосгаз». Исключением является собственник кв.93 Сударева И.В., которая категорически в грубой, нецензурной форме отказывается предоставлять доступ в квартиру сотрудникам АО «Мосгаз», о чем составлены соответствующие акты.
4. Ежемесячно снимаются показания общедомовых счетчиков воды, электроэнергии и отопления.
5. Составляются акты сверок расчетов с обслуживающими организациями – ПАО «МОЭК», АО «Мосводоканал», ПАО «Мосэнергосбыт», ООО «АВ-Сервис», ПАО «МГТС» и др.
6. Проводятся работы по подготовке дома к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам эксплуатации. Наш дом принят контролирующими организациями своевременно, с удовлетворительной оценкой.
7. За отчетный период Правлением проводилась работа по исполнению решений общих собраний собственников и плана работ на 2017-2018 год:

- 1) Капитальный ремонт кровли – выполнено за счет средств фонда капитального ремонта с понижением планируемой стоимости этих работ на 201303 руб. с бесплатным бонусом в виде дополнительных работ – ремонт кровли трех козырьков входных зон подъездов и кровли балконов последних этажей.
 - 2) Замена общедомовых приборов учета отопления и ГВС – выполнено за счет средств фонда капитального ремонта с понижением планируемой стоимости этих работ на 31000 руб.
 - 3) Отремонтировать пол в тамбуре 3-го подъезда – выполнено.
 - 4) Провести отопление в тамбуры трех подъездов – выполнено частично.
 - 5) Плановый текущий ремонт подъездов – выполнен компанией ООО «АВ-Сервис» в рамках договора на содержание и текущий ремонт с использованием материалов заказчика, что дало дому экономию средств, примерно, 1 млн. руб. ПТР принят Жилищной инспекцией без замечаний.
 - 6) Заменить почтовые ящики – выполнено. Почтовые ящики были заменены в связи с жалобой группы товарищей, что у них пропадает почта. Но теперь новые почтовые ящики используются этими же товарищами для размещения листовок с клеветой на членов Правления ЖСК и грубой дезинформацией, вводящей в заблуждение жильцов нашего дома.
 - 7) Восстановить перила в 1-ом подъезде – выполнено.
 - 8) Заменить устаревшую оргтехнику в Правлении ЖСК – приобретен новый принтер.
 - 9) Приобрести бухгалтерскую программу 1С с приложениями – приобретены программы «1С:Предприятие 8. Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК» и «Домовладелец».
 - 10) Введение сайта ГИС ЖКХ – ведется работа по заполнению ГИС ЖКХ, Портала «Дома Москвы». Создан личный сайт ЖСК «Черемушкинский учитель».
 - 11) Обновить систему видеонаблюдения – выполнено. Сделана замена видеорегистратора и монитора, установленных в 2008 году. Также заменены видеокамеры, выведенные из строя мужем собственника кв.93 Сударевой И.В. – купольные цветные камеры первых этажей 1-го и 2-го подъездов и камера, установленная на 8-м этаже, покрашена Сударевым черной краской. Данный факт зафиксирован камерами на видеорегистратор.
 - 12) Ремонт козырьков – выполнено.
 - 13) Озеленение автостоянки, посадка деревьев взамен спиленных, ремонт асфальтового покрытия двора – выполнено частично.
8. Регулярно в доме проводятся проверки работоспособности системы пожаротушения, о чем составляются ежемесячные акты, проверки лифтового оборудования и электропроводки, проверки технического состояния сантехнических и отопительных приборов в квартирах, на тех.этаже и в подвальном помещении. По мере возникновения проблем проводится работа по их решению.
 9. Ведется работа по благоустройству подъездов и придомовой территории дома. Проводится разъяснительная работа с курильщиками на лестничных клетках и под окнами 1-го этажа. Систематически вывешиваются объявления о правильном, по назначению, использованию мусоропровода, а также унитаза, в который жильцы выбрасывают пищевые отходы и наполнитель для кошачьих туалетов, что приводит к засору канализации и, как следствие, выбросу содержания канализационных стояков в подвал нашего дома и квартиры на 1-м этаже.
 10. Правление постоянно отстаивает интересы жителей и дома во всех инстанциях. Выселен из кв.95 нашего дома Аксаментов А.В., который, воспользовавшись отсутствием собственника в стране, проживал по поддельному договору аренды данной квартиры и по поддельным доверенностям от собственницы выступал в районном и городском судах, в правоохранительных органах, в Жилищной инспекции, в Управе, в Префектуре и других организациях. На данный момент собственница кв.95 сделала нотариально заверенные заявления в судебные органы и в Правление ЖСК о том, что никогда не уполномочивала Аксаментова А.В. выступать от ее имени, и все документы, доверенности, оформленные Аксаментовым А.В. поддельные.

В отношении финансовой дисциплины и задолженности:

1. Годовой план содержания и ремонта общего имущества дома выполнен полностью.
2. Поступление коммунальных платежей и взносов на капремонт происходит не в полном объеме. На 01 октября 2018 г. задолженность по коммунальным платежам составляет 248 781 руб., по капитальному ремонту – 71 475 руб. Для решения данного вопроса ведется активная работа с должниками, как в досудебном, так и в судебном порядке. На пятерых собственников оформлены иски на возмещение задолженности по коммунальным платежам и отчислении на капремонт. Исковые требования судом удовлетворены в полном объеме и переданы в службу приставов.
3. Не возмещены в полном объеме расходы за установку шлагбаумов во дворе нашего дома. Средства на их установку были перечислены с расчетного счета ЖСК:

- Стоимость установки шлагбаумов –	254 980 руб.
- Стоимость годовой диспетчеризации шлагбаумов в 2015 г. –	114 000 руб.
- Приобретение пультов для проезда во двор –	<u>156 600 руб.</u>
Итого:	525 580 руб.

Приобретенные пульты для собственников дома оплачены собственниками. Часть пультов роздана безвозмездно организациям, обслуживающим наш дом.

В 2017 году была получена субсидия от города на установку шлагбаумов в размере 100 тыс.руб., но на протяжении 2018 года Дабакян Э.Е., Зуева Н.И., Турдакова Л.Н. и Короткова Е.П. добиваются во всех инстанциях возврата этой субсидии городу.

Не оплатили за установку шлагбаумов, диспетчеризацию и пульты для обслуживающих организаций следующие автомобилисты: Дабакян Э.Е. (кв.120), Сударева И.В. (1/3 доли кв.36, кв.93).

Документы с персональными данными собственников нашего дома, ведомости выдачи пультов, квитанции оплаты собственниками расходов за установку шлагбаума, диспетчеризацию и пульты, украденные Дабакяном Э.Е. в 2015 году (факт кражи зафиксирован видеокамерой, установленной в помещении Правления ЖСК) до сих пор не возвращены председателю инициативной группы автомобилистов.

Деятельность в судебных инстанциях:

1. Решения районного и городского судов в пользу ЖСК по исковым заявлениям Коротковой Е.П. (1/2 доля кв.143) по вопросам:
 - о признании незаконными действия по начислению жилищно-коммунальных услуг,
 - о признании недействительным протокола ОСС от 16.11.2016г.,
 - о признании незаконными действия по установке шлагбаумов во дворе дома и о демонтаже шлагбаумов.
2. Решения районного и городского судов в пользу ЖСК по возмещению задолженности по жилищно-коммунальным услугам и взносам на капремонт к собственникам кв.5, кв.36, кв.95, кв.96, кв.143.
3. Решение Черемушкинского районного суда: отказать в иске к Совету депутатов муниципального округа Коньково и ЖСК «Черемушкинский учитель» заявителю Коротковой Е.П. (1/2 доля кв.143) по вопросу незаконной установки и демонтажа шлагбаумов во дворе дома.
4. Решение Черемушкинского районного суда по исковому заявлению Департамента имущества города Москвы о признании права собственности на жилое помещение кв.57 в пользу Департамента имущества.

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.
7. Ежемесячная выдача жильцам Единого платежного документа для внесения платы за жилое помещение и предоставление коммунальных и иных услуг.

Взаимодействие с надзорными органами и органами власти:

1. Подготовка и сдача отчетности, в соответствии с требованиями законодательства, по бухгалтерскому учету, налоговому учету, персонифицированному учету ПФР, в ФСС (1 раз в квартал).
2. Заполнение и предоставление форм отчетности по обращению с ТБО и КГМ (1 раз в месяц)
3. Перманентное взаимодействие с представителями Мосжилинспекции по состоянию общего имущества дома, выполнение предписаний. Регулярные выезды по жалобам жильцов и Правления, составление актов обследования.

4. Регулярное посещение в часы приема главы Управы р-на Коньково и его заместителей по вопросам оказания содействия в включении в Адресные списки адреса нашего дома для работ, финансируемых за счет бюджета округа или города.
5. Ведение активной переписки с органами власти района, Префектуры ЮЗАО, ГБУ Жилищник.
6. Обеспечение детей нашего дома бесплатными билетами на Новогоднее представление в помещении Издательства «Наука» и новогодними подарками.

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:

- Территории перед входом в детскую библиотеку.
- Частичный ремонт асфальтового покрытия на въезде во двор со стороны 1-го и 3-го подъездов.
- Вырубка сухостоя, формирование кроны деревьев и кустарника, при активном участии собственников кв.59 (Омаров З.М.), кв.98 (Гусев П.Ю.), кв.3 (Новикова Т.В.), кв.66 (Клочков И.В.).
- Новогоднее обустройство подъездов при активном участии собственников кв.126 (Филатова Н.А.), кв.62 (Бужинская Т.О.), кв.75 (Бикбулатова В.А.), кв.58 (Климова Н.В).

Заключение:

Прошлый отчет Правление ЖСК закончило словами: «К сожалению, с 01 января 2017 года увеличиваются административно-хозяйственные расходы на 5 рублей 26 копеек с 1 кв.м». В этом отчетном периоде Правление ЖСК заканчивает свой отчет положительным сообщением: плата за административно-хозяйственные расходы в Смете доходов и расходов на 2019 год снижена на 8 руб. 11 коп. с 1 кв.м за счет планируемых в 2019 году доходов от предпринимательской деятельности в размере 700 тыс.руб.

Учитывая изложенное, просим Вас, утвердить представленный отчет и поддержать Правление в 2019 году по исполнению решений собрания. Только сообща, мы можем сделать проживание в нашем доме комфортным и безопасным, 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.