

УТВЕРЖДЕНО
Правлением
ЖСК «Черемушкинский учитель»
05 ноября 2020 г.

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ЖСК «ЧЕРЕМУШКИНСКИЙ УЧИТЕЛЬ»**

г. Москва Профсоюзная 94
за 2019-2020 год

г. Москва

05 ноября 2020 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 2019 - 2020 гг.

Правлением сделано:

Организационная работа:

1. Проведено 17 заседаний Правления ЖСК:
 - по вопросам проведения ремонтных работ;
 - входные группы подъездов – замена плитки и утепление;
 - в мусорных камерах: частичный ремонт напольной и настенной плитки, замена чугунных трапов;
 - установка видеонаблюдения: перед входом в подвал, в месте размещения общедомового узла учета воды и тепла;
 - по вопросу проведения дезинфекции подъездов в период эпидемии коронавируса;
 - по вопросу выбора старших по подъезду;
 - проведение диагностики состояния вентканалов и их капитальной прочистки;
 - организационные вопросы.
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.
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.93, кв.99, кв.143. Исковые требования судом удовлетворены в полном объеме и полностью взысканы с собственников квартир №5, 36, 93; собственник кв. 143 задолженность по ЖКУ оплатил в полном объеме, однако пени за несвоевременное погашение задолженности в размере 3224,04 руб. ею не оплачены – готовится судебный иск.
Исполнение судебного решения по задолженности кв. 99 – в рабочем процессе.
Судебным приставом не удается взыскать задолженность по решению суда с собственника двух долей кв. 36 Арсимураева А.А.
7. Пролонгированы договора с организациями, обслуживающими наш дом.
Заключен новый договор с ООО «Сервис Систем Безопасности» на обслуживание системы АСКУ и ДУ ППА.
Договор на диспетчеризацию шлагбаума с ООО «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА» в размере 114 тысяч рублей в год расторгнут. Заключен договор с ООО «Домофоны Столицы» на обслуживание и диспетчеризацию шлагбаума в размере 85 тыс. руб. в год. – экономия 29 тысяч рублей.

Технические вопросы:

1. Проводится ежедневный обход дома с целью проверки технического и санитарного состояния общедомового имущества.
2. Проведено ежегодное техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования сотрудниками АО «Мосгаз». Отмечены нарушения в квартирах 90, 94, 120 и 143.
3. Ежемесячно снимаются показания общедомовых счетчиков воды, электроэнергии и отопления.
4. Составляются акты сверок расчетов с обслуживающими организациями ПАО «МОЭК», АО «Мосводоканал», ПАО «Мосэнергo», ООО «АВ-Сервис», ПАО «МГТС» и др.
5. Проводятся работы по подготовке дома к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам эксплуатации. Наш дом принят контролирующими организациями своевременно, с удовлетворительной оценкой.
6. За отчетный период Правлением проводилась работа по исполнению решений общих собраний собственников и плана работ на 2020 год:
 - 1) Проведена замена напольной плитки в тамбурах трех подъездов в рамках стоимости технического обслуживания дома.
 - 2) Проведено отопление в тамбурах трех подъездов в полном объеме в рамках стоимости технического обслуживания дома.
 - 3) Ремонт в мусорных камерах напольной и настенной плитки и замена чугунных трапов в рамках стоимости технического обслуживания дома.
 - 4) Установка видеонаблюдения у входа в подвал № 3 и в месте расположения узла учета воды и тепла.
 - 5) Чистка слаботочной проводки в поэтажных электрощитках проведена частично. Средства со счета Капитального Ремонта не использованы.
 - 6) Продолжено озеленение придомовой территории.
 - 7) Регулярно в доме проводятся проверки работоспособности системы пожаротушения, о чем составляются ежемесячные акты, проверки лифтового оборудования и электрощитовой, 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.
 - 8) Ведется работа по благоустройству подъездов и придомовой территории дома.
 - 9) Проводится разъяснительная работа с курильщиками на лестничных клетках и под окнами 1-го этажа.
 - 10) Правление постоянно отстаивает интересы жителей дома во всех инстанциях.

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 ноября 2020 г. задолженность по коммунальным платежам составляет 350736 руб., по капитальному ремонту 43656 руб. Для решения данного вопроса ведется активная работа с должниками, как в досудебном, так и в судебном порядке. На пятерых собственников оформлены иски о возмещении задолженности по коммунальным платежам и отчислении на капремонт. Исковые требования судом удовлетворены в полном объеме и переданы в службу приставов.
- 3) На 01 ноября 2020 года 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).
- 4) 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.

- 5) Деятельность в судебных инстанциях:
По всем исковым заявлениям Коротковой Е.П. (3/4 доля кв.143) решения Районного, Городского и Федерального судов приняты в пользу ЖСК.

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 предоставленных льгот гражданам (один раз в месяц).
- 5) Предоставление начисления 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 предоставления 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 (один 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.

В связи с жалобой собственников кв. 90 и кв. 94 Правление ЖСК было вынуждено заключить договор на проведение аудиторской проверки по правильности использования системы отопления нашего дома. Стоимость аудиторской проверки составила 95000 руб. Проверкой нарушений не установлено. Расходы на аудиторскую проверку перечислены за счет сметы на 2020 год по статье «непредвиденные расходы».

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:

- обустроено дополнительно 3 парковочных кармана;
- частичный ремонт асфальтового покрытия парковочного кармана у 3-го подъезда;
- вырубка сухостоя, формирование кроны деревьев и кустарника;
- 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).

Следует отметить инициативу собственника кв. 98 Гусева Павла Юрьевича, который оплатил стоимость завоза машины с грунтом и стоимость ручного разбрасывания грунта на газоне нашего дома.

Бдительность собственницы кв. 118 Ефимовой Н.Н. содействовала задержанию в третьем подъезде вооруженного наркомана.

Заключение:

В связи с уменьшением депозитной ставки прибыль ЖСК за 2020 год уменьшилась. Планируемая прибыль за 2021 год 458000 руб., что ниже предыдущего года на 242000 руб.

В этой связи Правление ЖСК вынуждено повысить стоимость административно-хозяйственных расходов.

Учитывая вышеизложенное, просим Вас утвердить представленный отчет и поддержать Правление в 2021 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 ЖСК
Андрюкова М.М.