

УТВЕРЖДЕНО
Правлением
ЖСК «Черемушкинский учитель»
05 ноября 2022 г.

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «ЧЕРЕМУШКИНСКИЙ УЧИТЕЛЬ»

г. Москва Профсоюзная 94
за 2021-2022 год

г. Москва

05 ноября 2022 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 2021 - 2022 гг.

Правлением сделано:

Организационная работа:

1. Проведено 14 заседаний Правления ЖСК:
 - по вопросам проведения ремонтных работ:
 - облицовка плиткой входных групп подъездов;
 - в мусорных камерах: частичный ремонт напольной плитки, окрашивание мусороприемников;
 - установка видеонаблюдения: на 12-х этажах для контроля выхода на кровлю, тех.этаж и машинные отделения;
 - 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 по коммунальным платежам на собственников кв.5, кв.80, кв.120. Исковые требования судом удовлетворены в полном объеме и полностью взысканы с собственников квартир. С помощью судебных приставов удалось взыскать старую задолженность по решению суда с собственника 2/3 долей кв.36 Арсмурзаева А.А.
7. Пролонгированы договоры с организациями, обслуживающими наш дом. Заключен новый договор с ООО «Системы Безопасности» на обслуживание системы АСКУ и ДУ ППА и вентиляционные каналы.

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 кв.90, кв.120 и кв.143.
3. Ежемесячно снимаются показания общедомовых счетчиков воды, электроэнергии и отопления для передачи в подрядные организации.
4. Составляются акты сверок расчетов с обслуживающими организациями ПАО «МОЭК», АО «Мосводоканал», ПАО «Мосэнергосбыт», 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 2021-2022 годы:
 - 1) Проведена облицовка плиткой трех входных групп подъездов за счет средств капитального ремонта. Запланирована была сумма 350 тыс. руб., а фактически израсходовано 240 тыс. руб. Неиспользованные средства в размере 110 тыс. руб. остались на счете капитального ремонта.
 - 2) Ремонт в мусорных камерах: частичная замена напольной и настенной плитки и окрашивание мусороприемников.
 - 3) Установка видеонаблюдения, в целях контроля безопасности, в трех подъездах на 12м этаже у выходов на технический этаж, в машинные отделения и на кровлю.
 - 4) 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 жильцами по вопросам курения на лестничных клетках и выброса мусора из окон дома.
 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 сегодняшний день задолженность по коммунальным платежам составляет 200 тыс. руб., по капитальному ремонту 45 тыс. руб. – это в 2 раза ниже, чем в предыдущем периоде. Для решения данного вопроса ведется активная работа с должниками, как в досудебном, так и в судебном порядке. На троих собственников оформлены иски о возмещении задолженности по коммунальным платежам и взносам на капремонт. Исковые требования судом удовлетворены в полном объеме.
3. Документы с персональными данными собственников нашего дома, ведомости выдачи пультов от шлагбаумов, 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 Правлению ЖСК и председателю инициативной группы автомобилистов. В связи с этим до сих пор возникают вопросы по оплате этой статьи некоторыми собственниками.
4. Прибыль ЖСК в 2022 г. составила 914 тыс.рублей, что дало возможность снизить ставки за АХР до 2,30 руб./кв.м. Планируемая прибыль в 2023 г. ниже (793 тыс.руб.), в связи с чем ставка за АХР на 2023 г. незначительно повышена – до 2,70 руб./кв.м.

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 отчетов по начислениям 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. Постоянное взаимодействие с представителями Мосжилинспекции по вопросам состояния 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.

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:

- вырубка сухостоя, формирование кроны деревьев и кустарников, посадка новых кустарников по периметру дома;
- новогоднее обустройство подъездов при активном участии собственников кв.126 (Филатова Н.А.), кв.62 (Бужинская Т.О.), кв.58 (Климова Н.В).

Следует отметить инициативу собственников кв.20 Дьячкова Романа Викторовича, Дьячковой Ольги, и собственника кв.98 Гусева Павла Юрьевича, которые принимают активное участие в благоустройстве придомовой территории дома, а также работе Правления.

Заключение:

Учитывая вышеизложенное, просим Вас утвердить представленный отчет и поддержать Правление в 2023 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.