

Добрый день, уважаемые коллеги!

Кворума у нас явно не набирается, поэтому наше собрание будет информационным.

Убедительная просьба, докладчиков не перебивать. Все вопросы, предложения и замечания задавать в конце докладов.

Отчёт

Председателя Правления ЖСК «Митино-7» о хозяйственной деятельности Правления за 2016 г.

Уважаемые члены-пайщики ЖСК «Митино-7».

Управляя общим имуществом нашего дома, Правление ЖСК свою деятельность осуществляет в соответствии с Уставом ЖСК, Жилищным кодексом, нормативно-правовыми актами, действующими на территории г. Москвы и в интересах всех членов-пайщиков, не ущемляя ни чьи права. В интересах отдельных членов-пайщиков Правление ЖСК принимает участие, если с чьей-либо стороны нарушаются действующие нормы и законы. Прошу понять меня правильно, что Правление и Комендант не няньки и не полиция и налаживание добрососедских отношений зависит от каждого из нас в отдельности, равно и как поддержание порядка в местах общего пользования.

Наш ЖСК является Управляющей компанией с соответствующей регистрацией в Государственном реестре. Городскую субсидию мы получали на свой расчётный счёт. Всю финансово-хозяйственную деятельность, а также отчётность мы выполняем самостоятельно. В 2016 году нам удалось уложиться в смету, принятую на прошлом собрании, без учета косметического ремонта подъездов. Об этом расскажу ниже.

Анализ нашей деятельности за отчётный период показал, что нам пока удаётся содержать общее имущество дома надлежащим образом, без повышения взносов на ведение уставной деятельности в 2017 году.

Теперь более подробно.

Все работы по техническому содержанию и ремонту общего имущества дома выполняются в соответствии с утвержденным перечнем работ по договору на техобслуживание и городским регламентом на очередность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

Итак, в 2016 году, в нашем доме было сделано следующее:

Противопожарная безопасность

Система дымоудаления и противопожарной безопасности на сегодняшний день полностью восстановлена и находится в исправном работоспособном состоянии. Проводилось техническое обслуживание всех электронных шкафов систем ДУ и ППА. Правлением постоянно осуществляется контроль работоспособности системы ДУ ППА с привлечение специалистов обслуживающей организации.

Председатель и комендант прошли переобучение по противопожарной безопасности, гражданской обороне и действиям в чрезвычайной ситуации.

Все противопожарные стояки находятся под напором.

Но, к сожалению, не все жители ответственно относятся к противопожарной безопасности, захламляя приквартирные холлы, балконы и лестницы. Предупреждаем этих безответственных граждан, что мы, на основании заявлений соседей и своих наблюдений будем инициировать требование привлечения их к административной ответственности.

Лифты

Лифтовое хозяйство функционирует исправно. Все лифты нами застрахованы. Неполадки в работе лифтов устраняются в рабочем порядке. Проводятся все необходимые регламентные работы по техническому обслуживанию. На сегодня по лифтам заменены все 16 лебедок и все несущие канаты. Лифтовое оборудование постоянно проходит техническое обслуживание, согласно графика ОАО «Мослифт» с периодическим освидетельствованием. Заменены двери в пассажирском лифте в 7 подъезде.

Система ГВС и ХВС

Заменены магистральные трубы в подвале ХВС диаметром 150 мм 100 погонных метров, заменены задвижки 150 мм на шаровые 5 шт. По заявлениям граждан в случае необходимости меняются аварийные участки стояков в техшкафах. Произведена поверка общедомовых приборов учета. Замена вышедших из строя труб ХВС и ГВС в мусорокамерах в трех подъездах.

Система отопления

Каждый год проводится большой комплекс работ по подготовке домового хозяйства к эксплуатации в зимний период. Это очистка подвала и чердака от мусора, восстановление теплоизоляции труб ХВС и ГВС, сооружение трапов и переходов, замена запорной арматуры и контрольных термометров, и манометров, регулировка элеваторных узлов, промывка и опрессовка 12 километров труб отопления. Заменены 2 задвижки диаметром 100 мм. Была произведена электрогидроимпульсная очистка трубопроводов отопления.

По фасаду, подъездам и кровле

За 2016 год получено 10 заявлений по герметизации наружных швов и везде швы были заделаны (364 п.м.). Работы по герметизации швов проводятся в рабочем порядке по мере поступления заявлений.

Мягкая кровля ремонтируется отдельными участками по мере необходимости. Произведена частичная окраска внутренних стен подъездов в местах вандальных действий.

Произведена гидроизоляция наружных стен лифтовых шахт на крыше во всех подъездах.

Мусоропровод

Каждый год проводятся работы по промывке и дезинфекции стволов мусоропровода и мусоросборных камер с видео фиксацией. Заменены и отремонтированы 15 мусороприемных ковшей. Произведена промывка и санобработка стволов мусоропровода и промывка, и дезинфекция мусорокамер. Произведена промывка и прочистка лежаков канализации в подвалах до колодцев. Были разобраны 18 самостройных кладовок за стволами мусоропровода, что было необходимо для соблюдения норм ППБ.

Электрохозяйство

Произведена поверка семи общедомовых электросчетчиков.

Вентиляция

Регулярно проводились работы по обследованию вентиляционных коробов по заявлениям жителей на отсутствие вентиляции. В результате этой работы выявляются нарушители и составляются необходимые документы, выдаются предписания на восстановление. Производятся регламентные работы по проверке и очистке вентканалов.

Прилегающая территория

Регулярно проводились работы по ремонту и окраске ограждения газонов, окопка, полив, обрезка и побелка деревьев и кустарников, подсыпка плодородного грунта.

Ремонт лестничных и лифтовых холлов

Косметический ремонт лифтовых холлов, пожарных лестничных пролетов и подъездных входных групп осуществлялся согласно регламента по производству ремонтных работ один раз в пять лет. Правление приняло решение сделать улучшенный ремонт, то есть кроме покраски стен, дверей и поручней добавить еще и укладку кафельной плитки в лифтовых холлах на пол и стены, с заменой кожухов на радиаторы. Средства для этого были взяты с расчетного счета ЖСК по статье резервный фонд (бывший фонд капремонта). Здесь надо было учитывать, что нам всем совсем не хочется повышать взнос на ведение уставной деятельности (3 рубля с кв. метра). Поэтому, при выборе подрядчика, учитывалась возможность отсрочки оплаты. В результате своеобразного тендера был выбран один подрядчик из трех претендентов. ИП Истомина И.Г.

В 2016 году сделали 4 подъезда. Остальные 4 подъезда будут сделаны в 2017 году. Работы уже начались.

Таким образом, все системы нашего дома работоспособны и не имеют значительных и существенных дефектов и недостатков.

По договорам

На сегодняшний день у ЖСК заключены следующие договоры:

1. Договор с ООО «Лидер» на техническое обслуживание дома.

2. Договор с ГКУ ИС на получение городских дотаций.
3. Договор с ГКУ ИС на диспетчеризацию.
4. Договор с МОСЭНЕРГОСБЫТом на отпуск электроэнергии, идущей на общие нужды.
5. Договор с МОСВОДОКАНАЛОМ по расчётам за воду.
6. Договор с МОЭКом на оплату тепловой энергии.
7. Договоры с арендаторами общего имущества дома.
8. Договоры с владельцами нежилых помещений на первом этаже на техобслуживание, капитальный и текущий ремонт и коммунальные услуги.
9. Договор со СБЕРБАНКом на обслуживание.
10. Договор со СБЕРБАНКом на депозитный вклад.
11. Договор с банком ВТБ на открытие спецсчета на кап ремонт.

Теперь по финансам нашего ЖСК.

На конец 2016 года денежные средства ЖСК составляли 22 млн. 500 тыс. руб., из них 13,0 млн. находились на депозитном счёте в Сбербанке под 9,29%, а 2 млн. 800 тыс. являлись оборотными, т.е. использовались для расчётов по заключённым договорам и пополняются за счёт целевых и дополнительных взносов членов-пайщиков и средств от аренды общего имущества дома, 8 млн 968 тыс. руб. на спец счёте капремонта в банке ВТБ. Для справки, за весь период существования фонда капремонта объем средств увеличился на 448 тыс. руб. за счет процентов по вкладу. Счет пополняется постоянно, а вся сумма перезакладывается ежеквартально. Начинали с 9,28, сейчас 6,00 процентов.

ЖСК не имеет задолженности перед налоговыми и другими государственными органами, налоги и квартплата переводятся вовремя и в полном объёме.

ЖСК не имеет задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, а именно МОЭК, МОСВОДОКАНАЛ, РТС, МОСЭНЕРГОСБЫТ.

Также хочу напомнить, что уже шесть лет подряд всем нам в начале года возвращается экономия по теплу за прошлый год.

Отчёты по использованию городских субсидий на техобслуживание и текущий ремонт общего имущества дома сдаются в ГКУ ИС округа вовремя.

Деятельность Правления была и остаётся прозрачной и открытой для любых проверок. Ни одно обоснованное требование жителей нашего дома не было оставлено без внимания и помощи со стороны Правления, если это находится в нашей компетенции.

В отчетном году деятельность Правления подверглась проверке Прокуратурой СЗАО, по результатам которой замечаний и нарушения закона не обнаружено.

Спасибо за внимание.



Председатель
И.А. Шевелев

Бриль (Бреев)