

Отчёт

Председателя Правления ЖСК «Митино-7» о хозяйственной деятельности Правления за 2023 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.

Напомню вам, что наш ЖСК является Управляющей компанией с соответствующей регистрацией в Государственном реестре. Всю финансово-хозяйственную деятельность, а также отчётность мы выполняем самостоятельно.

В связи с экономией по расходам за отопление, которая составляет 1 млн. 95 тыс. руб., правлением принято решение вернуть жителям эти средства. Будет учтено в квитанциях об оплате за январь 2024 г.

С 2019 года у нас не менялась базовая величина платы за техобслуживание, текущий ремонт общедомового имущества и ведение уставной деятельности, которая составляла **30 руб. 51 коп.** на 1 кв. метр общей площади без учета ставки на сбор и вывоза мусора.

Эта цифра остается неизменной и на 2024 год.

Но надо отметить, что накопленные за много лет средства, находящиеся на депозите постепенно уменьшаются. С 16 млн. в 2022 г. до 11 млн. в 2024 г. Об объемах денежных средств ЖСК в конце доклада. Это связано, в основном, с повышением цен на строительные материалы и работы по текущему ремонту общедомового имущества.

По зарплате штатных работников.

Зарплаты находятся на уровне 2019 г. и остаются прежними в 2024 году, а именно:

Председатель правления – 46 т.р.

Главный бухгалтер – 45 т.р.

Бухгалтер расчетчик – 40 т.р.

Комендант дома – 45 т. р.

Теперь более подробно.

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

В 2023 году, в нашем ЖСК, было сделано следующее:

Противопожарная безопасность

Проведен комиссией поквартирный обход под роспись, с разъяснениями об ответственности собственников за нарушения Правил ПБ. Это связано с повальным захлаплением собственниками приквартирных холлов.

В результате этой работы 15(пятнадцать) холлов полностью очищены. Убраны две незаконные расщелки (перегородки) в межквартирном холле.

Проведена глубокая модернизация системы ДУ и ППА. Система на сегодняшний день находится в исправном работоспособном состоянии. Выполнялись работы по ее техническому обслуживанию. Комендант дома постоянно осуществляет контроль работоспособности системы ДУ ППА и проверяет выполнение регламентных работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту системы. Произведено техническое обслуживание пожарных шкафов и пожарных рукавов.

Все противопожарные стояки находятся под напором. Все пожарные рукава перемотаны. Закуплены и установлены новые, вместо вышедших из строя.

Выражаем огромную благодарность сознательным жителям нашего дома за нормальную реакцию на действия правления.

Но, к сожалению, не все жители ответственно относятся к противопожарной безопасности, захламляя приквартирные холлы, балконы, шкафы 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 заменены на новые по программе капремонта, освидетельствованы, введены в эксплуатацию и застрахованы. Все неполадки в работе лифтов устраняются в рабочем порядке. Проводятся все необходимые регламентные работы по техническому обслуживанию. Так же были заменены два частотных преобразователя, в виду выхода из строя.

Система ГВС и ХВС.

Были произведены работы по ремонту труб ГВС, ХВС, отопления и канализации в подвале в виду многочисленных коррозионных повреждений. По заявлениям граждан меняются аварийные участки стояков в техшкафах квартир. В плановом, рабочем порядке меняется запорная арматура. Заизолированы трубы в подвале и на чердаке

Заменены отдельные участки канализационных труб.

Система отопления.

Проведен большой комплекс работ по подготовке домового хозяйства к эксплуатации в зимний период. Это очистка подвала и чердака от мусора, восстановление разрушенной теплоизоляции труб ХВС и ГВС в подвале и на чердаке, сооружение и ремонт трапов и переходов, замена запорной арматуры и контрольных термометров, и манометров, регулировка элеваторных узлов, промывка и опрессовка 12 километров труб отопления. Произведена наладка автоматики расширительного бака. Заменены отдельные участки труб ЦО, в виду поражения коррозией. Отремонтированы переходные мостики в подвале.

По фасаду, подъездам и кровле.

За 2023 получено 18 заявления на герметизацию наружных швов, и везде швы были заделаны (всего 363 погонных метра). Работы по герметизации швов проводятся в рабочем порядке по мере поступления заявлений.

Выполнялся косметический ремонт входных групп.

Мягкая кровля дома ремонтируется отдельными участками по мере необходимости.

Отремонтированы несколько ложных балконов на 17 этажах с заменой кровли.

Осуществлялся мелкий ремонт входных дверей.

Проводился косметический ремонт внутренних стен, по устранению вандальных действий.

Произведен косметический ремонт с заменой плитки, окон, светильников и двери в холлах подъездов с 6 по 8.

Установлены новые современные блоки домофонов на входных дверях. Проведены работы по наладке их работы.

Заменены и отремонтированы 8 дверных доводчиков.

Проводились плановые работы по дератизации помещений в подвале.

Произведено техническое обслуживание противопожарных шкафов на всех этажах.

Проведена сезонная уборка кровли, чердака, подвала и козырьков входных групп.

Выполнена окраска цоколя по периметру дома.

Мусоропровод.

Проведена работа по промывке и дезинфекции стволов мусоропровода и мусоросборных камер с видео фиксацией.

Электрохозяйство.

Проведены электромонтажные работы по замене автоматических выключателей и светильников замена светильников в подъездах в количестве 15 шт.

Вентиляция.

Проведена работа по восстановлению вентиляционного короба в 2 квартирах. Эти работы проводились по заявлениям жителей.

Регулярно проводились работы по обследованию вентиляционных коробов по заявлению жителей на отсутствие вентиляции. В результате этой работы выявляются нарушители и составляются необходимые документы, выдаются предписания на восстановление и осуществляется контроль со стороны правления.

Прилегающая территория

Регулярно проводились работы по прилегающему земельному участку: окопка, полив, обрезка и побелка деревьев и кустарников, подсыпка плодородного грунта.

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

Теперь по договорам.

На сегодняшний день у ЖСК заключены следующие договоры:

1. Договор с ООО «Лидер» на техническое обслуживание дома.
2. Договор на техническое обслуживание и эксплуатацию лифтового хозяйства с СУ 15 АО «МосЛифт».
3. Договор с ООО «СпецАльянс» на обслуживание системы ДУ и ППА.
4. Соглашение с МФЦ г. Москвы на обслуживание по регистрации граждан.
5. Договор с ГКУ ИС на диспетчеризацию.
6. Договор с МОСЭНЕРГОСБЫТом на отпуск электроэнергии, идущей на общие нужды.
7. Договор с МОСВОДОКАНАЛОМ на отпуск воды.
8. Договор с МОЭКом на оплату тепловой энергии.
9. Договоры с арендаторами общего имущества дома.
10. Договоры с владельцами нежилых помещений на первом этаже на техобслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.
11. Договор со СБЕРБАНКом на обслуживание.
12. Договор со СБЕРБАНКом на депозитный вклад.
13. Договор с банком ВТБ на ведение спецсчета на капитальный ремонт.

Теперь по финансам нашего ЖСК.

Финансовое состояние нашего ЖСК стабильное, на конец 2023 года на расчетном счете ЖСК в Сбербанке находилось **4 млн. 649 тыс. руб.**, на депозитном счете в Сбербанке находилось **13,0 млн.** под **5,6%**, и **26 млн. 964 тыс. руб.** находятся на спецсчете капремонта в банке ВТБ.

Разница между доходами и расходами по смете, фактическая экономия составила на конец года **1 млн. 150 тыс. руб.** которая отнесена на резервный фонд ЖСК, для использования на текущие работы в 2024 году.

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

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

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.

Если у Вас имеются критические замечания, конструктивные предложения и вопросы по хозяйственно-финансовой деятельности, Правление всегда открыто и радо Вас видеть. Для удобства жителей, телефоны председателя правления, бухгалтерии и коменданта вывешены на стендах на первых этажах возле лифтов.

На основании акта ревизионной комиссии, просим признать работу Правления удовлетворительной, утвердить смету расходов на 2024 год и перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества дома.

Уважаемые собственники, этот год у нас является годом выборов Правления и ревизионной комиссии.

Правление ЖСК предлагает оставить Правление и Ревизионную комиссию в прежнем составе, как высокопрофессиональную команду, обеспечивающую стабильное финансовое состояние ЖСК и достойное содержание общего имущества нашего с Вами дома.

Просим утвердить ЖСК «Митино-7» в качестве управляющей организации по техническому обслуживанию и текущему ремонту общедомового имущества на 2024 год.

Спасибо за внимание.

Председатель правления
ЖСК «Митино-7»



А.В. Сергеев