

Жилищно-строительный кооператив «Мурманск»

127224, г. Москва, ул. Северодвинская, д. 9 тел. 916 661 67 69, 925 124 60 71 Сайт: жскмурманск9.рф;
эл.адрес: gskmurmansk9@mail.ru

Отчет председателя правления ЖСК Мурманск за 2022г.

Уважаемые собственники ЖСК «Мурманск»!

В течение отчетного периода 2022г. основное внимание было уделено решению проблем ЖСК «Мурманск» и отдельных собственников, а также

приведению в удовлетворительное состояние инженерно-технического оборудования нашего дома.

В 2022г. по решению общего собрания (20.12.19г.) собственников в нашем доме продолжился капитальный ремонт. Комиссией из состава Правления, Ревизионной комиссии и специалистов обслуживающей организации (ООО Технострой -98) были определены системы которые требовали ремонта в первую очередь. После этого был проведен тендер на выбор подрядчика на конкретный вид работ. Выбор подрядчиков производился расширенным заседанием Правления ЖСК Мурманск. Проведение работ контролируется Правлением, ревизионной комиссией и специалистами ООО «Технострой-98». Выполненные работы принимаются комиссией составленную из членов Правления, члена ревизионной комиссии и специалистов ООО «Технострой-98». В 2022г. был выполнен и сдан капитальный ремонт:

- подающего трубопровода разводящих магистралей центрального отопления в подвале;
- обратного трубопровода разводящих магистралей центрального отопления в подвале;
- подающего пожарного трубопровода подвального помещения;
- разводящих магистралей канализации в подвале;
- разводящих магистралей ГВС в подвале;
- разводящих магистралей ХВС в подвале;
- стояков пожарного водопровода;
- стояков подачи ГВС;
- квартирных стояков ХВС, ГВС, канализации в двухкомнатных квартирах 8 подъезда;

Сейчас производятся работы на квартирных стояках ХВС, ГВС, канализации в квартирах 7 подъезда.

Хочу заострить внимание собственников на допуск рабочих производящих данные работы. Работы производятся на стояках ХВС, ГВС, канализации, которые являются общедомовым имуществом, хотя и находятся в санузлах собственников, решение на производство данных работ принято общим собранием собственников в 2022г. Собственники по Постановлению Правительства РФ №354 п. 32, п.34 обязаны предоставлять доступ к общедомовому имуществу. Конечно по факту в большинстве квартир в санузлах собственников сделан евроремонт и саншкафы заложены плиткой, поэтому перед производством работ комиссией из членов Правления ЖСК, представителем производителя работ и собственником производится фотографирование исходного состояния шкафа, составляется акт допуска к работам в котором указываются все производимые работы, в том числе и восстановление исходного ремонта. В настоящее время уже таким образом сделан ремонт в более чем в 100 квартирах и при этом не было ни одного нарекания на эти работы. Только один собственник не дал допуска к работам. На данного собственника ЖСК подал иск в суд. Сейчас из-за этого собственник страдают соседи по смежным этажам в квартирах которых не закончен по этой причине восстановительный ремонт.

В тоже время хочу поблагодарить большинство собственников у которых уже сделан ремонт- за понимание и терпение связанное с неудобствами во время производства работ.

Также в этом году планируем закончить работы на магистральных трубопроводах ЦО.

Договоры на все произведенные работы размещены на ГИС ЖКХ.

Проведено техническое освидетельствование всех лифтов.

В отчетный период были проведены следующие работы в рамках текущей эксплуатации:

1. По сантехнике отработано :

- 372 заявки на обследование приборов на исправность;
- 35 заявок на не прогрев;
- 80 заявок на завоздушивание ГВС, ХВС, ЦО;
- прочистка засоров канализации-57метров;
- врезано 11м новых труб;

- установлено 13 новых кранов;
- смонтировано 3 унитаза;
- смонтирован один новый конвектор;
- проведено 144 обследования на чердаке и в подвале;

2. По электрике отработано 302 заявки:

- заменено 332 лампы КЛ11,56ламп ЛБ40;
- отремонтировано 57 светильников;
- заменено 10 светильников;
- проложено 7 м кабельных каналов с кабелем;
- смонтировано 18 автоматов;

3. Плотницкие работы- отработано 114 заявок:

- ремонт (в том числе замена ковшей) на стволах и ковшах мусоропровода-15;
- установлены защитные алюминиевые листы на тамбурные двери во всех подъездах;
- установка ручек на окна-11шт.;
- закрытие слабточки на лестничных маршах- 4.5м²;
- прочистка водостоков-32м;
- ремонт замков-3шт.;
- установка пружин на дверь-2шт.;
- ремонт лестничных ограждений-7м.;
- заменены два доводчика на тамбурных дверях;
- отремонтировано 7 дверей;
- заменен один стеклопакет;

4. Другие работы:

- отработано 231 заявка на ремонт общедомового имущества и квартир:
- произведена штукатурка стен 20м²;
- произведена окраска стен 343м²;
- произведена окраска потолка 65м²;
- произведена окраска дверей, мусорного ствола 26м²;
- выведение протечек на стенах 128.1 м²;
- выведение протечек на потолке 64,3 м²;
- окраска фасада 40м²;
- окраска цоколя 280м²;
- ремонт плитки 0.8м²;

- ремонт кровли 24м2;
- ремонт квартир после аварии 12м2;
- очистка кровли от снега 420м2;
- произведено два ремонта козырьков балконов;
- произведена герметизация 191 метра швов наружных стен;
- изготовлены и установлены 30 решеток на продухах подвала.

5. Проведено техническое освидетельствование всех лифтов.

6. По предписаниям Сан. Надзора выполнены дез. Обработки в 5 квартирах, а также в соответствующих 4 подъездах и лифтах.

7. Ежемесячно проводились дератизационные мероприятия (борьба с грызунами) в подвальных помещениях, чердаке и мусорокамерах.

Были проведены работы по дезинфекции подвальных помещений.

8. Ведется сайт ЖСК Мурманск9. РФ

9. Производится постепенный переход подачи сведений от жителей по эл.почте.

10. Продолжается работа с должниками. С частью должников заключены мировые соглашения о погашении долга, на нескольких поданы документы в суд. За истекший год благодаря кропотливой работе нашего бухгалтера и заместителя председателя Правления Ларина В.А. были выиграно несколько судов на общую сумму 185 423р. (всего было 22 заседания суда) .

К сожалению, общая задолженность собственников увеличилась на два с лишним миллиона и составляет на 31.12.22г.- 7 952000р.

Анализ задолженности показывает, что кроме злостных неплательщиков большие долги накапливаются у собственников, которые по несколько месяцев не подают данные по воде. Большая ко всем просьба каждый месяц до 25 числа подавать эти сведения .

На злостных неплательщиков готовятся документы для передачи в суд.

Не могу не сказать о так называемой «инициативной группе», которая продолжает свою деструктивную деятельность, регулярно устраивает театрализованные шоу вламываясь толпой в помещения Правления в приемные часы, снимая шоу на видео, распространяет ложь и клевету о Правлении в листовках и соцсетях. За отчетный период группой были поданы заявления на Правление в Генеральную прокуратуру, в суд, в Жилищную инспекцию, в Управу . Проведенные многочисленные проверки не выявили ни одно серьезного нарушения. В рамках проверки ЖСК Мурманск предоставило в Жилищную инспекцию счета фактуры выданные МОЭКом за 2022г. , в которых данные по отоплению ЖСК указаны с потерями тепловой энергии , которые не были учтены при выставлении ЖСК ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЯ. В настоящий момент претензий у Жилищной инспекции к ЖСК нет.

При этом часть «инициативщиков» продолжает возглавлять список «злостных» неплательщиков за ЖКУ (Иванов. Д., Внуков А.).

В связи с инфляцией и увеличением цен на строительные материалы было проведено в 2022г собрание собственников по корректировке Ведомости работ по капитальному ремонту, на основании независимой экспертизы.

В отчетный период начаты работы по ремонту приквартирных холлов.

В 2022г. Были полностью отремонтированы приквартирные холлы 2 подъезда, в том числе на полах была уложена керамическая плитка, аналогичная плитке в помещении Правления, на что было затрачено 1 366000р, при том что собрали мы средств на это 560 000р. (2р/м2), т.е. остальные средства были взяты из накоплений.

В этом году уже сделан ремонт приквартирных холлов в 1 подъезде. Мы и далее будем продолжать ремонт в оставшихся подъездах, по мере накопления средств. В этой связи отвечаю на ежегодные вопросы так называемой «инициативной группы»: ГДЕ НАШИ ДЕНЬГИ? НЕ НАДО СДАВАТЬ 2р./м2. ДАВАЙТЕ ИСТРАТИМ НАШИ НАКОПЛЕНИЯ НА РЕМОНТ.

Подробно о накоплениях, доходах и расходах вам доложит Ревизионная комиссия. Правление категорически против уничтожения «подушки безопасности» по нескольким причинам:

- центробанк рекомендует иметь «подушку безопасности 30-35% (от годового бюджета, т.е. 10-12млн);
- замена комплекта лифтов в случае выхода из строя (при этом напомним, что модель наших лифтов снята с производства и у нас уже был несчастный случай по причине некорректной работе лифта, после которого было произведена полная проверка всех лифтов и произведено несколько десятков ремонтов лифтового оборудования) по оценке специалистов на сегодняшний день обойдется ЖСК 10-11млн.р.
- к сожалению неплатежи собственников не только сокращаются, а растут из года в год;
- наконец размещение накоплений на депозитах позволяет нам получать прибыль (благодаря оперативному и грамотному размещению депозитов в 22г. мы получили более миллиона руб. прибыли, за счет которых несмотря на неплатежи мы расплачиваемся с ресурсными организациями и подрядчиками). Поэтому «подушка безопасности» жизненно необходима.

Подводя итог работы Правления ЖСК в 2022г., можно отметить, что не смотря на увеличившуюся задолженность собственников практически все намеченные работы выполнены.

Председатель правления ЖСК «Мурманск»



18.05.23г.