

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК №1258

О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ в 2015-2016 годы.

28 февраля 2015 года, в этом зале, прошли выборы правления Кооператива, за деятельность которого я сейчас и отчитываюсь.

К сожалению, избранный секретарь правления, Марина Александровна Джавахия, безвременно ушла из жизни после скоротечной тяжелой болезни. Светлая память об этом добром и принципиально честном человеке останется навсегда в сердцах тех, кто был знаком с Мариной Александровной.

В результате этого печального события правление не нашло лучшего решения, чем доверить исполнению «по-совместительству» председателем и функций секретаря Правления, так-как между остальными членами правления распределили обязанности ранее.

Пока в марте 15-го мы разбирались с вступлением в полномочия и принимали «хозяйство» с проведением внеплановой ревизии ЖСК за три предшествующих года и независимым аудитом за последний год, - к нам пожаловало две проверки Кооператива:

- Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга - жилищным инспектором Комиссаровым - по разбирательству конфликта между собственниками 112 и 113 квартир о несогласованной этажной перегородке.
 - Также по этому вопросу проводил самостоятельную проверку инспектор ГосПожНадзора МЧС по Невскому району – Калинин.
-

Дабы не впадать в детальный пересказ всех перипетий, что заняло бы уйму времени, лучше отмечу, что вся работа Правления была «работой единомышленников» и направлена на решение Уставных задач по улучшению технической укрепленности и безопасности проживания, так и, возможно не всегда успешным, но настойчивым желанием улучшить качество проживания в «стареющем» доме.

Тезисно напомним вам об в основном проделанной работе, за эти два, промелькнувших, года, в хронологическом порядке:

1. Инвентаризация помещений ОДИ с выявлением замечаний и составлением Актов в последствии предъявленных в рекламационном порядке к устранению силами ООО «РыбацкоеСтройСервис». Так были устранены множественные нарушения при монтаже розлива ХВС в августе 2014г.;

2. По результатам проверок ГПН МЧС и ГЖИ – ЖСК были выданы предписания на устранение выявленных замечаний. В результате, для их устранения было выполнено следующее:

- собственник кв. 112, в целях отвода штрафных санкций к Кооперативу, самостоятельно демонтировал этажную перегородку, чем снял претензии ГПН.

- для легализации пристроек-лоджий первых этажей был проведен ряд мероприятий и по их результатам заключен договор с «Град-Петров» на разработку Паспорта фасадов с Проектом изменения включающим пристройки лоджий в объеме проекции верхних этажей ***.

Для паспортизации собирался пакета документов для КГА. В составе топосъемка Треста ГРИИ в М1:500 с подземными коммуникациями; заверенные ПИБ копии техпаспорта и поэтажных планов. Наши документы в убого-изношенном состоянии. С 1988 года не актуализированы.

- был восстановлен слой гидроизоляции козырьков с ремонтом и краской панелей и дверей в парадные и мусорные камеры. Окрашены потолки в тамбурах после серьезных и продолжительных протечек.

3. Был проведен выборочный косметический ремонт 3-й парадной по устранению вертикальной трещины в объеме лестницы по всем этажам.

4. Проведен субботник с подвозом плодородной земли, стрижкой кустарников и деревьев.

5. Проведена оптимизация штатного расписания с выведением сотрудников по обслуживанию УУТЭ и выносу КГО. Заключены более выгодные договора по этим услугам с ЮР лицами. Незначительно повышена зарплата технического персонала.

6. Очищена от мха и мусора кровля.

7. Приподняты, где необходимо, крышки люков канализации на участке.

8. Контроль за работой обслуживающей организации по подготовке дома к отопительному сезону. Участие в приемке работ Теплосетью.

9. Сбор и актуализация заявок на герметизацию швов с формированием дефектовки и как следствие Ремонт швов (герметизация) панелей фасада торца 7-й парадной с захватом первых угловых панелей после тщательного отбора подрядчика с выездом всего состава правления по адресам для ознакомления.

10. Работа с МО «Рыбацкое» и администрацией Невского района по вопросам расширения парковки (в возможных вариантах) с асфальтированием всего проезда. Асфальтирование дворового (пожарного) проезда с устройством парковочных карманов.

11. Промыты стволы мусоропроводов специализированной организацией.

12. Устранены «самые» опасные участки электропроводки на чердаке, в подвале и у кв. 113 (замена кабель канала) и «хвосты» в фойе.

13. Отчет в ГУЖА и ГЖИ о состоянии специального счета и работа по взысканию пени.

14. Создан сайт Кооператива. Размещается обязательная к размещению информация. Имеется обратная связь.

14.1 Размещена необходимая минимально информация на государственных интернет ресурсах федеральном – «reformagkh» и региональном – «gilcom-complex» для снятия замечаний ГЖИ.

15. По заявке ЖСК большинству квартир за счет «Петроэнергосбыт» установлены новые двухтарифные индивидуальные приборы учета с автоматизированной передачей данных учета.

16. Заменены на новые информационные стенды в фойе. Реконструирована домовая сеть «Ростелеком» с заменой на пассивное оптоволокно и соответственно расширен пакет предоставляемых услуг.

17. Выведены из состава квитанции комиссионные за транзакцию квартплаты. По заявлению Липецкой Г.И. кв. 146.

18. Ремонт примыкания балконной плиты к фасаду кв. 203.

19. Годовая экспертиза и допуск лифтов к эксплуатации в 2016 году.

20. В 2016 году проведена, за счет целевого сбора в резервный фонд ЖСК, экспертиза лифтов, отработавших назначенный срок 25 лет и годовая с продлением разрешения на 3 года.

21. Создан актуальный реестр собственников помещений в доме. Выявлены квартиры с незарегистрированным правом.

22. Проведена ревизия протоколов предшествующих Правлений; имеющихся, а скорее отсутствующих, протоколов Общих собраний и Актов проверок Ревизионных комиссий.

23. Уточнен и актуализирован реестр членов Кооператива.

24. Работа по принуждению к оплате задолженностей по квартплате.

25. Регулярные осмотры состояния кровли, чердака, подвала, лестниц и площадок на предмет безопасности проживания.

26. Установка замков (насколько возможно) на двери выходов на крышу.

27. Взыскание задолженности по оплате с ООО «Простор» («Перспектива») Интер-Зет и заключение договора с ООО «ФНК» Рнет и ООО «ПИН» с оплатой за доступ и размещение оборудования на территории ОДИ.
28. Заключение договора, под угрозой расторжения и демонтажа оборудования, с «АТС Смольного» на оплату услуг по размещению видео камер Городского Мониторингового Центра на фасаде. Работа с Администрацией района, ГМЦ и УМВД по увеличению камер наружного видеонаблюдения. Продолжается.
29. Приведение редакции Устава Кооператива к состоянию действующего «на сейчас» законодательства. Зарегистрирован.
30. Поиск вариантов согласования этажных перегородок в заинтересованных инстанциях. Вариант решение есть. Ждет.
31. Подготовка и проведение Общего собрания собственников. Разработка повестки, материалов, бюллетеней. Июнь 2016г.
32. Подготовка и проведение Общего собрания членов Кооператива (июнь 2016г). Разработка Плана мероприятий на основе решений Правления и КП поставщиков; разработка финансового плана – сметы доходов и расходов; разработка положения о Резерве; подготовка бюллетеней и т.п.
- 32.1 В 2015 году прошли собрания в 1 и 4 парадных по вопросу поджигания мусорных баков в результате курения на лестницах с предложениями заварить мусоропровод и вывесить информацию об административной ответственности за нарушение закона;
33. Регулярные (в соответствии с Уставом не реже одного раза в месяц) заседания Правления. В 2015 году – 14, а в 2016 – 17 раз.
34. Работа с жалобами и обращениями собственников.
35. Плановая проверка электропроводки и оборудования на предмет пожарной опасности.
36. Устранение выявленных замечаний, проверкой электропроводки (см. п.35), на предмет пожарной опасности.
37. Замена пяти участков в объеме чердака ливневой канализации.
38. Замена старых устройств спуска воздуха в системе ЦО и ГВС на новые автоматические.
39. Замена слоя гидроизоляции двух «чердачных корыт» над 6-й секцией.
40. Нарращивание высоты скамеек с окраской.

41. Установка дополнительных полусфер в торце 1-й парадной и окраска всех полусфер.
42. Приведение фрагментов фасада в части пристроенных лоджий первого этажа, которые соответствуют утвержденному паспорту фасада, в соответствие. Оштукатуривание по сетке, гидроизоляция и окраска.
43. Выборочное, по дефектовке, оштукатуривание межпанельных стыков цокольных панелей и мест примыкания цоколя к панели первого этажа.
44. Выборочный (по трещинам и входным зонам 1-х этажей) косметический ремонт в 1, 2 и 3-й парадных.
45. Очистка и окраска оконных решеток на помещениях ОДИ 1-Н и 2-Н.
46. Устройство отдельного входа и перепланировка помещения 1-Н под офис без изменения площади ОДИ.
47. Ремонт примыкания просевшей (оторванной) отмостки методом битумной обмазки и частичная заделка широких участков ЦПС.
48. Установка новых входных дверей, соответствующих рекомендациям ЖК СПб, в первую парадную.
49. Выборочный ремонт панелей фасада и герметизация межпанельных стыков на торце 1-й секции и фасаде со стороны Шлиссельбургского пр. Установка окрытия парапета на торце первой секции.
50. По плану «подготовки к отопительному сезону» заменены манометры и приведены в соответствие цвета труб УУТЭ.
51. Заменены, на ЛЕД-энергосберегающие, светильники уличного освещения дома.
52. Установлены ЛЕД светильники с акустическими датчиками в тамбурах фойе и ЛЕД светильники в фойе у почтовых ящиков.
53. Установлены в процессе замен сгоревших ламп накаливания по заявкам на этажах ЛЕД лампы. Все это ведет к энергосбережению и сокращению расходов на ОДН.
54. Промаркированы все слаботочные линии и кабели на кровле и чердаке и подвале. Прокладки сетевого оборудования и магистрали провайдеров приведены в соответствие ТУ.

55. Ведется сложная работа по принуждению ФГУП РСВО (Радио) к соблюдению прав и интересов собственников ОДИ нашего дома.
56. Работа по корректировке договора на энергоснабжение с «Петербургская Сбытовая Компания» (Электроснабжение МОП на ОДН).
57. Устройство ограждения приямков.
58. Мониторинг работы системы отопления и ГВС периодически и по жалобам.
59. Периодические обходы ОДИ самостоятельно и с сотрудниками обслуживающей организации на предмет выявления дефектов. Составление актов и дефектных ведомостей.
57. Установлена крышка люка на подготовленную площадку колодца у 7-й парадной.
58. Досудебная работа по принуждению нарушителей законодательства в сфере ЖКУ к их исполнению.
-Кв. 70 – формирование пакета о недопуске к проверке ИПУ и состояния помещений;
-кв. 140- не выполнение предписания Правления и взятых на себя обязательств;
-кв. 117 – отказ оплачивать сборы и взносы и не предоставление документов на самовольное переоборудование системы отопления как части ОДИ и т.п.
59. Помощь МО «Рыбацкое» и ГУ ЖА Невского р-на в организации работ по ремонту внутриквартальных проездов с заменой бордюрного камня и асфальта.
60. Содействие избирательным штабам кандидатов в депутаты на городских и федеральных выборах в предоставлении информационной площади Кооператива.
61. Смена поставщика услуг ТВ с разбивкой услуг.
62. Начало модернизации ПЗУ с ключами мифайр (с высокой степенью защиты от копирования) и видеонаблюдением и начало пошагового построения системы охранного телевидения с выводом на видеорегистратор, а в перспективе и в сеть интернет.
63. Регистрация и работа по изучению и размещению информации о ЖСК в системе ГИС ЖКХ и продолжение размещения информации на «реформажкх» и «жилком» для соблюдения государственного стандарта по раскрытию информации и исполнения предписаний ГЖИ.

64. Посещение специалистов профильного комитета и администрации, для консультаций по вопросам начисления за тепловую энергию в меж отопительный период и капитального ремонта ОДИ, включая лифты.
65. Взаимодействие с правоохранительными структурами на предмет обеспечения безопасности проживания граждан и подготовки к 2018 году.
66. Работа по сбору и анализу опыта других МКД в сфере экономии ресурсов и повышения качества услуг дабы не тратить «зря средства» на утопические неэффективные проекты.
67. Работа по отстаиванию позиции Правления в надзорных ведомствах, разбирающих жалобы жильцов.
68. Уборка площадей ОДИ. Постоянная очистка от самовольной рекламы и нравоучения с расклейщиками объявлений и рекламными ходаками в парадных.
69. Устройство хозяйственного водопровода в МК (трех из семи).
70. Замена лопнувшего фанового лежака 3-й секции на ПВХ.
71. Работа по формированию повестки и подготовке Общего собрания собственников во втором квартале 2017г.
- Лифты;
 - Кровля;
 - Спец депозит;
 - Уполномоченное лицо;
 - Договор с ФГУП РСВО – расторжение и т.д. и т.п.
72. Посещение конференций и семинаров по вопросам ЖКХ.
73. Ревизии в 2015, 2016 и 2017 гг. (заслуживает благодарности бескорыстная работа ревизоров в интересах нашего общества).

В заключении повторяю, что вся работа Правления, как и собираемые с вас деньги, направлены на решение Уставных задач по улучшению технической укрепленности и безопасности проживания и улучшение качества проживания в нашем доме.

С уважением и пожеланием здоровья и долгих лет,

Правление Кооператива 2015-2016г.