

1. Отчёт председателя Правления ЖСК-636 об исполнении годового плана работ за 2019 г.

За период с апреля 2019 по апрель 2020 председателем Правления ЖСК выполнены следующие работы:

1. В связи с истечением в начале мая 2019 г. межповерочного интервала у общедомового прибора учёта тепла (ОДПУ) весь узел учёта тепловой энергии (УУТЭ) был отправлен на поверку. Т.к. в Санкт-Петербурге больше не проводят поверку теплосчётчиков-регистраторов «Магика», то весь УУТЭ был отправлен на завод-изготовитель в Москву. Датчики УУТЭ были поверены ещё в конце мая месяца. Однако работы по капитальному ремонту и поверке самих теплосчётчиков-регистраторов «Магика» заводом-изготовителем были выполнены только к концу сентября 2019 г. Первоначально завод-изготовитель зачем-то отправил наши теплосчётчики-регистраторы «Магика» из Москвы в Липецк. В результате УУТЭ был смонтирован в нашем ИТП только в середине октября. Таким образом, за период с 13 мая по 17 октября ГУП ТЭК начислял нашему МКД плату за потреблённую тепловую энергию и ГВС по нормативам потребления. **Стоимость работ** по капитальному ремонту теплосчётчиков-регистраторов «Магика» и поверке УУТЭ **составила 114 160,80 руб.** без учёта стоимости работ по демонтажу и монтажу УУТЭ. Оплата производилась за счёт накопленных средств, начисляемых по статье «Обслуживание приборов учёта» (*в сметах на оплату - «ОбщПрибУч»*).

2. В соответствии с Постановлением Правительства СПб №478 от 16.07.2017 «Об организации учета объектов благоустройства и элементов благоустройства на территории Санкт-Петербурга» **собственники всех зданий, у которых есть лицевые фасады, обязаны с 01.01.2020 г. иметь паспорта лицевых фасадов.** Лицевой фасад - фасад здания, сооружения, просматривающийся (воспринимаемый) с территории площадей, улиц, набережных, территорий зеленых насаждений общего пользования, акватории водных объектов. В нашем МКД это - фасады, выходящие на Суздальский пр. и ул. Ушинского.

Одновременно, в соответствии с требованиями Постановления Правительства СПб №961 от 08.11.2016 «О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга» (далее – Правила благоустройства), элементы благоустройства фасадов здания (окна, двери, ограждения балконов и т.д.) должны соответствовать колерному бланку здания и проектной документации. При изменении цвета, материала, формы и т.д. элементов фасада, необходимо разрабатывать проект благоустройства элементов благоустройства фасадов здания, который должен быть согласован в КГА СПб.

В нашем МКД входные деревянные двери были заменены на металлические. В среднем 71% деревянных окон квартир чёрного цвета с уличной стороны в нашем МКД жильцами заменены на металлопластиковые окна белого цвета. Также был заложен дверной проём в 5-м подъезде со стороны дворового фасада, т.к. вместо сквозного прохода было устроено помещение Правления ЖСК. Также многими жильцами самостоятельно было выполнено остекление балконов и установлены козырьки на балконах.

Учитывая всё вышеуказанное, Правлением ЖСК-636 было принято решение (п.3 Протокола №8/19 от 31.05.2019) заключить договор на разработку и согласование в КГА СПб проекта благоустройства элементов благоустройства фасадов и паспорта лицевых фасадов МКД. Общая стоимость вышеуказанных услуг, включая стоимость получения поэтажных планов в ПИБ, составила **127 035,26 руб.** Оплата производилась за счёт накопленных средств, начисляемых по статье «Управление МКД» (*в сметах на оплату - «УправлМКД»*).

Колерный бланк, согласованный в КГА СПб проект благоустройства элементов благоустройства фасадов и паспорт лицевых фасадов 08.11.2019 г. были переданы на электронном носителе в ЖСК-636. В соответствии с согласованным проектом и паспортом лицевых фасадов **в нашем МКД узаконено: закладка дверного проёма со стороны дворового фасада; металлические входные двери подъездов: металлопластиковые окна квартир и мест общего пользования белого цвета; металлические решётчатые ограждения балконов так, как они были в проекте дома в 1971 г.. Остекления балконов и установка козырьков НЕ УЗАКОНЕНЫ.**

*Дополнительную информацию о содержании колерного бланка МКД, согласованного в КГА СПб проекта благоустройства элементов благоустройства фасадов и паспорта лицевых фасадов можно получить у Председателя ЖСК-636 по письменному запросу на электронную почту zsk636@mail.ru*

3. Во исполнение решения общего собрания собственников помещений в МКД (п. 4.2 Протокола №1 ОССП от 20.04.2019) в рамках текущего ремонта были выполнены работы по полной замене установленных деревянных оконных блоков 9-ти подъездов на металлопластиковые с энергосберегающими стёклами в количестве 72 шт. с установкой приточных регулируемых вентклапанов по 2 шт. на подъезд, отливов, отделкой внутренних откосов пластиковыми сэндвич-панелями и восстановлением нарушенной отделки стен подъездов. Общая стоимость выполненных работ, включая материалы, составила **1 120 760,26 руб.** Утверждённая общим собранием стоимость работ по замене окон **1 135 000 руб.** **Экономия составила чуть больше 14 тыс. руб.**

**4. За счёт средств от погашения одним из должников задолженности по квартплате** во время работ по замене окон подъездов были заменены старые почтовые ящики во всех 9-ти подъездах на новые с лазерной гравировкой нумерации квартир на общую сумму **53 620 руб.**

**5.** Во исполнение требований «Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению», утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013г. № 410 и решения общего собрания собственников помещений в МКД (п. 5 Протокола №1 ОССП от 20.04.2019) 23.09.2019 был заключён договор на проведение технического диагностирования внутридомового газового оборудования (ТД ВДГО) с АО «Ленпромгаз». Техническое диагностирование ВДГО было выполнено в феврале 2020. **По предварительной информации состояние внутридомового газового оборудования находится в удовлетворительном состоянии, несмотря на почти 50-ти летний срок эксплуатации.** Окончательное заключение по результатам ТД ВДГО будет получено в конце мая 2020.

**6.** Благодаря своевременному сообщению собственника квартиры из 5-го подъезда, 15.09.2019 было зафиксировано аварийное состояние вводного кабеля электроснабжения МКД. Измеренная инфракрасным пирометром температура на поверхности изоляции одного из вводных фазных проводов в отдельных местах достигала +148° С. После досрочного включения периодического протапливания МКД 17.09.2019, соответственно, снизилось электропотребление МКД. Однако, в часы пиковой нагрузки температура на поверхности изоляции одного из вводных фазных проводов в отдельных местах продолжала достигать +110° С. По результатам обследования состояния вводного кабеля и обсуждения различных вариантов устранения аварийного состояния участка вводного кабеля, 13.11.2019 Правлением ЖСК-636 (Протокол №18/19) **было принято решение о полной замене вводного алюминиевого кабеля АПРТО 3x50 + 1x25 (без его полного демонтажа) на бронированный медный кабель ВБШвнг(А)-Ls 4x50мк(N)-0.66 общей длиной 85 пог.м (от уличного электрического киоска до ГРЩ) с прокладкой открытым способом по перекрытиям подвала за счёт средств, предназначенных на замену металлических труб розлива ГВС на полипропиленовые на участке 1-4 подъездов с подключением квартирных стояков (п. 4.1 Протокола №1 ОССП от 20.04.2019).**

Работы по полной замене вводного электрокабеля МКД были выполнены ООО «УК «Северные Коммунальные Системы» 26.12.2019. По ходу производства работ было выявлено, что алюминиевые жилы превратились в порошок и просто высыпались из резиновой оболочки. Также было выявлено расплавление участка провода и питание одной из фаз происходило только по 2-м жилам сечением 1,5 кв.мм, вместо полноценного сечения провода 50 кв.мм. Таким образом, в новогодние праздники с очень большой вероятностью произошло бы полное расплавление данного участка кабеля и 1/3 квартир в МКД осталась бы на все новогодние каникулы без электроснабжения.

Одновременно были выполнены работы по техническому обслуживанию ГРЩ, включая протяжку всех болтов клемм и замену подгоревших контактов. Также по настоянию Председателя Правления ЖСК-636 сотрудниками аварийной службы ПАО «Ленэнерго» были выполнены регламентные работы по замене подгоревших контактов, болтов креплений и полной подтяжке креплений кабелей в разделители (киоске) на торце нашего МКД, которые не производились с 70-х годов. Таким образом, **теперь оборудование разделителя на вводе в МКД (киоск), вводной электрокабель до ГРЩ и сам ГРЩ МКД находятся в удовлетворительном работоспособном состоянии.** Общая стоимость замены вводного электрокабеля МКД, включая стоимость кабеля, сопутствующих материалов и работ составила **163 000 руб.**

**7.** Работы по **замене металлических труб розлива ГВС на полипропиленовые** на участке 1-4 подъездов с подключением квартирных стояков, утвержденные решением общего собрания собственников помещений в МКД (п. 4.1 Протокола №1 ОССП от 20.04.2019) **будут выполнены в апреле-мае 2020 г.**

**8.** По результатам плановых весенних и осенних проверок состояния коммуникаций в подвале своевременно заменялись запорные вентили и фитинги, находящиеся в аварийном состоянии. Аварийно-диспетчерской службой своевременно устранялись засоры канализации.

**9.** Для снижения теплопотерь и промерзания подвала на зимний период на окна-продухи устанавливались защитные экраны из фольгированного полипропилена.

**10.** Трубочистами проводились плановые проверки состояния венканалов и их периодическая очистка.

**11.** По результатам регулярных контрольных обходов подъездов, а также по обращениям жильцов, Председателем Правления оперативно вызывалась аварийно-ремонтная служба ПЭУ №3 «Петербурггаза» для устранения обнаруженных утечек газа из запорной арматуры на вводах газовых труб в подъездах МКД.

**12.** Председателем Правления проводилась активная претензионно-исковая работа с должниками. Было направлено 16 претензий должникам. Направлено в суд 10 исковых заявлений. По 9-ми заявлениям вынесены судебные приказы, из которых 7 вступило в силу. 1 судебный приказ предъявлен судебным приставам для принудительного взыскания и по нему производятся удержания из пенсии и зарплаты. По 2-м судебным приказам собственники добровольно погасили задолженность. 1 судебный приказ был отменён по заявлению собственника кв. №95 поэтому было подано исковое заявление в районный суд на взыскание задолженностей. По состоянию на **01.01.2020** в результате претензионно-исковой работы собственниками помещений **погашено задолженностей на сумму 251 909,61 руб.**

**13.** В соответствии с требованиями законодательства (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами») председателем Правления в сети Интернет на сайтах <http://gilkom-complex.ru> и [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) регулярно размещалась вся требуемая информация и документы, в т.ч. на официальном

сайте ЖСК-636 <https://zsk636.reformagkh.ru>, где помимо размещения справочной информации, в течении года оперативно размещались актуальные новости ЖСК и изменения в законодательстве.

14. В соответствии с требованиями ЖК РФ, Федерального закона от 21 июля 2014 г. №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)», совместного Приказа Минкомсвязи и Минстроя РФ от 29.02.2016 №74/114/пр председателем Правления в сети Интернет на официальном сайте ГИС ЖКХ [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru) размещалась требуемая информация и документы.

15. Также обеспечивалось выполнение работ по подготовке дома к зимнему периоду эксплуатации.

16. Выполнялось устранение повреждений и неисправностей ОИ МКД, уборка и содержание придомовой территории, очистка кровли от снега и наледи, уборка лестничных клеток и прочие виды работ в соответствии с минимальным перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Таким образом, утверждённый общим собранием членов ЖСК-636 (п. 5 Протокола ОСЧ ЖСК №1 от 19.04.2019) **план (перечень) работ по содержанию и ремонту на 2019 год выполнен полностью.**

## 2. Отчёт об исполнении сметы доходов-расходов ЖСК-636 за 2019 г

В 2019 году поступило средств на сумму **7 149 078,33** руб., в т.ч. квартплата (сч. 76) **7 092 843,42** руб.

Начислено собственникам помещений за СЖП – **3 365 008,59** руб.

Начислено за коммунальные услуги – **3 451 306,91** руб., оплачено собственниками – **3 337 074,86** руб.

Текущая задолженность собственников помещений **на 01.01.2020** по оплате коммунальных услуг и за содержание жилого помещения составила **1 462 400,60** руб., что **на 23,85% больше** относительно 2018 г. Для справки: В 2018 году рост задолженности составил 6,5% относительно 2017 г. В 2017 году рост задолженности составил почти 25,85% относительно 2016, а в 2016 году - почти 100% относительно 2015 года. **Налицо СНИЖЕНИЕ сознательности и финансовой дисциплины собственников помещений, что НЕ позволяет выполнять больший объём работ для нашего МКД.**

Расходы ЖСК в 2019 году по оплате счетов поставщиков коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), услуг по вывозу мусора и КГО (ТКО), услуг по предоставлению радио- и телетрансляции, услуг ВЦ, административно-хозяйственных расходов, оплате договоров со сторонними организациями и подрядчиками по содержанию и ремонту общего имущества, а также санитарному содержанию придомовой территории, налоги и страховые взносы составили **7 343 780,25** руб., в том числе за потреблённые коммунальные ресурсы (ХВ ГВ, ВО, отопление) 3 456 380,84 руб.; за теле- и радиотрансляцию и услуги ВЦ 212 639,76 руб.

Остаток денежных средств на расчётном счёте ЖСК-636 на 01.01.2020 составляет **663 727,68** руб.

Председатель Правления ЖСК-636



(Кулаков В.Ю.)