

# ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК АИСТ за II полугодие 2017 года.

г. Москва

01 марта 2018 года

## **Уважаемы собственники и члены ЖСК «АИСТ».**

В соответствии с Уставом, деятельность Председателя и Правления ЖСК «АИСТ» направлена на обеспечение благоприятных комфортных и безопасных условий проживания собственников, членов ЖСК и жителей дома. Основными задачами Правления являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда и общего имущества, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы характеризуют эффективность функционирования и управления ЖСК.

Согласно Устава ЖСК «АИСТ» и Законодательства РФ высшим органом управления является Общее Собрание Собственников многоквартирного дома.

В 2017 году проведены два Общих собрания – Внеочередное и Очередное общее собрание. Так же проведено 16 заседаний Правления, на которых решались вопросы, относящиеся к его компетенции, требующие коллективного принятия решений.

### **1. РЕШЕНИЯ Внеочередного Общего собрания собственников и членов ЖСК АИСТ от 28 февраля 2017 года**

1. В связи с утратой доверия прекратить полномочия Председателя правления, членов Правления и ревизионной Комиссии ЖСК «Аист» со 2 марта 2017 года. Выбрать новых членов Правления ЖСК «АИСТ» в составе пяти человек:
  1. Вахромкина А.П. – квартира 64;
  2. Разин С.А. – квартира 63;
  3. Кузнецова Н.А. – квартира 13;
  4. Сухая Н.А. – квартира 76;
  5. Шапатава К.В. – квартира 68;Избрать новых членов Ревизионной комиссии в следующем составе: Гусева С.А. – квартира 71; Нахтигаль А.А. – квартира 23.
2. Провести проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Аист» независимой Организацией;
3. Создать Сайт ЖСК «Аист» для соблюдения прозрачности ведения финансово-хозяйственной деятельности;
4. Одобрить установку 2-х шлагбаумов во дворе нашего дома.

## **Выполнение РЕШЕНИЙ Внеочередного Общего Собрания от 28 февраля 2017 года**

### **1. Вновь избранное Правление приступило к исполнению своих обязанностей:**

- ✓ Из Нового состава Правления избран Председатель правления – Разин С.А.;
- ✓ Произведена регистрация смены руководителя ЖСК «АИСТ» в 46-ой Налоговой инспекции города Москвы, о чем 30 марта 2017 года в Государственный Реестр Юридических лиц внесена следующая запись: Попова Надежда Яковлевна – Прекращение полномочий Руководителя юридического лица в должности Председателя правления; Разин Степан Альбертович – Возложение полномочий Руководителя юридического лица в должности Председателя правления;
- ✓ Несмотря, на отказ Поповой Н.Я. передать дела Новому руководству ЖСК, с 1 апреля 2017г. установлен контроль над финансовыми доходами и расходами ЖСК «Аист»;
- ✓ По запросу, в МОСЖИЛИНСПЕКЦИЮ предоставлен весь пакет документов о проведении Внеочередного общего собрания ЖСК АИСТ. Документы Мосжилинспекцией проверены, никаких нарушений не выявлено (Акт проверки размещен на официальном сайте ЖСК АСИТ для всеобщего доступа);

### **2. Запущена процедура проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Аист» независимой Организацией:**

- ✓ Заключен договор с Независимой организацией – ООО «Финсервис Ко» на проведение проверки финансово-хозяйственной деятельности;
- ✓ Для проведения проверки собраны и предоставлены все имеющиеся в доступе официальные документы и иные сведения;
- ✓ Результатом проведения проверки стал «Отчет о результатах анализа финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Аист» от 05.07.2017 года, впоследствии предоставленный в отдел по борьбе с экономическими преступлениями ОВД САО г. Москвы;

### **3. Создан Официальный сайт для всеобщего доступа к любой информации о деятельности ЖСК АИСТ, соблюдения как внутренней, так и внешней прозрачности, при ведении финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Аист»:**

- ✓ Приобретен домен <http://maslovka16.ru>;
- ✓ Собраны отсортированы и размещены на соответствующих страницах все доступные и необходимые для всеобщего доступа документы, фотографии, исторические материалы;
- ✓ Сайт поддерживается и обновляется Правлением ЖСК «АИСТ»; публикуются необходимые новости и объявления;
- ✓ На сайт выкладываются и хранятся в открытом доступе все необходимые документы о проведении Общих собраний, текущей деятельности Правления, отражаются официальные взаимоотношения со сторонними организациями;

### **4. Произведены все необходимые работы по установке 2-х шлагбаумов:**

- ✓ Промаркетирована и выбрана компания (ООО «Интеллект Парк»), предоставляющая максимально выгодные услуги по установке, обслуживанию и последующей диспетчеризации шлагбаумов;

- ✓ На основании решения Общего собрания ЖСК «АИСТ» произведено согласование установки шлагбаумов (ограждающих устройств) во всех необходимых официальных инстанциях, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 02.07.2013 г. № 428-ПП;
- ✓ На основании подготовленного технического решения, 25 мая 2017 года получено «Согласование установки ограждающих устройств на придомовой территории по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Масловка, д. 16» от СОВЕТА ДЕПУТАТОВ Муниципального округа САВЕЛОВСКИЙ;
- ✓ Для осуществления пользования и управления работой ограждающих устройств, Интернет провайдер - Компания Нет-Бай-Нет, перенесла бесплатную интернет линию из квартиры Поповой Н.Я. в комнату дежурных по дому для подключения к системе удаленного доступа и управления Шлагбаумами жителями дома и круглосуточно дежурными диспетчерами;
- ✓ 19 июля 2017 года завершены работы по установке шлагбаумов и произведен пуск работы в тестовом режиме;
- ✓ После 2-х небольших технических сбоев, работа шлагбаумов перешла в штатный режим и до настоящего времени работает без существенных сбоев;
- ✓ Производится постоянная доработка и улучшение системы с подключением видеокамер по всей домовой территории для безопасности и улучшения стабильности работы;

**Помимо исполнения решений Общего собрания были  
произведены следующие работы:**

1. Разработана и интегрирована новая, эффективная, прозрачная и экономичная система управления делами дома, при соблюдении которой, имевшее место хищение общего имущества и денежных средств, становится невозможным;
2. Согласовано с правительством Москвы и произведено (профинансировано из бюджета города) благоустройство дворовой территории: - организация парковочного пространства посредством расчистки и асфальтирования дворовой территории на месте снесенных гаражей;
3. Осуществлена разметка парковочного пространства, которая позволила увеличить количество машиномест, и одновременно улучшить организацию движения на придомовой территории.
4. Произведен контроль за проведением работ по землеустройству дождевой канализации на нашей территории;
5. В подвале дома осуществлена замена постоянно текущих сварных сегментов канализации и водоснабжения на цельные отрезки труб силами Управляющей компании, это позволило устранить аварийное состояние в подвальном помещении;
6. Ведётся техническое обслуживание дома и общедомового имущества, уборка мест общего пользования и дворовой территории;
7. Произведена вырубка сухостоя (дерева) напротив подъезда на основании полученного поручочного билета;
8. Принято заявление от Шапатава К.В. о выходе из состава Правления по собственному желанию и распределение работы на остальных членов правления;
9. В соответствии с решением Правления куплена и посажена живая Ель около подъезда;
10. Закуплены новогодние гирлянды для украшения козырька подъезда и Новгодней Ели;

## **2. РЕШЕНИЯ Очередного Общего собрания собственников и членов ЖСК АИСТ от 29 июня 2017 года**

1. Утвердить «ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ И ПАРКОВКИ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ» по адресу: г. Москва, Верхняя Масловка, дом 16.;
2. Установить видеонаблюдение на придомовой территории;
3. Утвердить Ремонт и реконструкцию фасада входной группы (подъезд) дома, с заменой 2-х дверей;
4. Внести изменения и утвердить Устав ЖСК «АИСТ» в новой редакции с целью приведения в соответствие с действующим законодательством РФ;
5. Избрать в состав членов правления ЖСК «АИСТ» собственника квартиры 68 - Шапатава Тамази Тамазиевича.

### **Выполнение РЕШЕНИЙ Очередного Общего Собрания от 29 июня 2017 года**

- 1. Утверждены «ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ И ПАРКОВКИ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ» по адресу: г. Москва, Верхняя Масловка, дом 16.**
  - ✓ За два месяца до Общего собрания правлением были промаркетированы и изучены аналогичные Правила парковки, утвержденные и эффективно действующие на территории города Москвы;
  - ✓ Переработанные и адаптированные под ЖСК «АИСТ» Правила предоставлены всем собственникам за 10 дней до проведения Общего собрания, для ознакомления и внесения корректировки;
  - ✓ Общим Собранием Собственников принято решение: Утвердить «Правила организации движения и парковки на придомовой территории»;
  - ✓ Правила вступили в свою законную силу и действуют по настоящее время.
- 2. Установлено видеонаблюдение на придомовой территории.**
  - ✓ Основными задачами при установке видеонаблюдения стали - сохранение существующего оборудования и коммутации с интеграцией в новую систему (совмещение старых аналоговых и новых цифровых камер в одну систему);
  - ✓ Выбрана компания, предложившая максимально выгодные условия по установке и дальнейшему обслуживанию видеонаблюдения;
  - ✓ Видеонаблюдение установлено, работает и обслуживается в штатном режиме.
- 3. Произведена реконструкция и ремонт входной группы с одновременным переносом дверей и переоборудованием части придомовой территории.**
  - ✓ Силами Правления разработана концепция ремонта и дизайн-проекта входной группы с учетом эксплуатационных и эстетических пожеланий собственников;
  - ✓ Подобраны в рамках дизайн - проекта недорогие и качественные строительные и отделочные материалы;
  - ✓ Проведён тендер строительных компаний и заключён договор на максимально выгодных условиях;

- ✓ В рамках ремонта выполнены следующие работы:
  - Согласование и изготовление дизайн-проекта
  - Подбор материалов
  - Заказ эксклюзивных дверных ручек на входную дверь
  - Заказ двух новых дверей
  - Заказ архитектурной подсветки (2-х светильников)
  - Обрезан и облагорожен виноградник с правой стороны подъезда
  - Демонтаж стеновой плитки 50 кв.м.
  - Выравнивание и штукатурка стен 50 кв.м.
  - Демонтаж двух дверей и закладка двух дверных проемов
  - Вырубка нового проёма под дверь в мусора-сборную камеру
  - Строительство колонны
  - Облицовка стен плиткой 50 кв.м.
  - Установка двух новых дверей
  - Перенос и настройка домофона
  - Резка плитки «Керамогранит»
  - Вырезка проема под вентиляцию в мусора-сборную камеру
  - Разборка нижних развалившихся тумб по границам ступеней
  - Продление (черновое) ступенек
  - Укладка потолочных кабелей в короба
  - Косметический ремонт потолка козырька подъезда
  - Подгон по размерам и закрепление скамьи около подъезда
  - Подвес и подключение потолочных светильников и подсветки
  - Руководство строительными работами
- ✓ За счет бюджетных средств Города, выполнены работы на придомовой территории (согласовано с Управой и ГБУ «Жилищник»), по расширению тротуара, ведущего к двери в мусора-сборную камеру и его асфальтирование с демонтажем части ограждения газона.

**4. Внесены и зарегистрированы изменения в Устав ЖСК «АИСТ» с целью приведения в соответствие с действующим законодательством РФ.**

- ✓ В рамках выполнения решений ОСС подобрана наиболее выгодная эффективная юридическая компания, оказывающая услуги в данной сфере;
- ✓ В Устав ЖСК «АИСТ» внесены и зарегистрированы надлежащим образом все необходимые дополнения и изменения, соответствующие действующему законодательству и ГК РФ;
- ✓ Новая редакция Устава опубликована на официальном сайте ЖСК «Аист» - «<http://maslovka16.ru>», и доступна не только всем собственникам и членам ЖСК, но и всем пользователям сети интернет.

**5. В состав членов Правления ЖСК «АИСТ» избран собственник квартиры 68 - Шапатава Тамази Тамазиевич**

- ✓ В связи с выходом из состава правления Шапатава Ксении Владимировны в состав членов Правления ЖСК избран собственник кв. 68 - Шапатава Тамази Тамазиевич.

### **3. Работа по Договорам с Арендаторами и другими организациями**

1. Во втором и третьем квартале 2017 года велась активная работа с Арендаторами по погашению накопившейся задолженности и по переводу оплаты арендных и коммунальных платежей в безналичную форму.
2. По предложению Председателя правления всем Арендаторам, занимающим подвальные помещения и помещение комнаты Правления, предложено перезаключить договора Аренды на 2018 год. Правлением принято решение об увеличении стоимости арендной платы в привязке к росту инфляции. При этом в стоимость аренды предложено включить коммунальные услуги и услуги пользования парковкой. Такие коммерческие отношения упрощают систему взаиморасчетов, делают их абсолютно прозрачными и исключают возможность конфликта интересов и коррупции.
3. Без изменения условий продлены договора аренды с ПАО «Вымпел Коммуникации» и ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг»;
4. Расторгнут договор с ООО «Сигнал Сервис», по которому ЖСК не обоснованно платил 55 080 рублей в год за обслуживание домофона. Для справки сообщаем, что вызов сотрудников ООО «Сигнал Сервис» по устранению сбоев в работе домофона, производился не более 4-5 раз за 2016 год. Стоимость одного вызова наладчика составляет 1 500 – 2 000 рублей.
5. В рамках продления или перезаключения Договора с Управляющей компанией произведен анализ услуг, предоставляемых аналогичными компаниями в районе Савеловский. Установлено, что в районе присутствуют только две Управляющие компании, предоставляющие услуги по «Содержанию и ремонту жилого помещения».

### **4. Защита интересов собственников и членов ЖСК АИСТ в Судебных и других инстанциях**

1. Защита интересов собственников и членов ЖСК АИСТ в Савеловском суде г. Москвы, по Исковому заявлению Поповой Н.Я. от 14 марта 2017 года к Жилищно-строительному кооперативу «АИСТ» и Разину Степану Альбертовичу - «О признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 02.03.2017г.»  
Определение Суда по данному заявлению – «Оставить заявление без рассмотрения».
2. Защита интересов собственников и членов ЖСК «АИСТ» в Савеловском суде г. Москвы, по повторному Исковому заявлению Поповой Н.Я. от 20 июня 2017 г. к ЖСК «АИСТ» и Разину Степану Альбертовичу - «О признании недействительными решения внеочередного общего собрания собственников и членов ЖСК «АИСТ», оформленное

Протоколом внеочередного общего собрания собственников и членов ЖСК от 02 марта 2017 года».

Решение Суда – «В удовлетворении исковых требований – отказать».

3. Результаты анализа финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «АИСТ» за период с 2014 по 2017 годы вскрыли наличие факта грубых нарушений в работе Председателя правления, и подозрения в хищении денег и общего имущества ЖСК АИСТ, а также несоответствие утвержденным сметам и внутренним локальным актам организации. В настоящее время у Поповой Н.Я. находятся в личном пользовании имущество, финансово – хозяйственные документы, архив и материальные ценности, принадлежащие кооперативу.

По результатам проверки, собственниками дома было составлено, подписано и подано заявление в правоохранительные органы, в Управление Внутренних Дел г. Москвы по САО, «О возбуждении Уголовного дела в отношении Поповой Н.Я.»

Идет расследование, которое поручено следователю, майору Кедееву Дмитрию Владимировичу.

## **5. Чрезвычайные происшествия и проблемы при эксплуатации дома**

В течение второго полугодия 2017 года необходимо отметить следующие проблемы и происшествия, доставляющие неудобства и дискомфорт проживания жителям нашего дома:

1. Безответственное и небрежное отношение некоторых жителей к общему имуществу дома, которое по факту является нашим общим имуществом и требует к себе бережного отношения:
- Негабаритный мусор спускают в мусоропровод, что приводит, неизбежно, к большим засорам. Это категорически запрещено условиями эксплуатации мусора - сборного оборудования;
  - Захламляют своим личным имуществом общие квартирные холлы, лифтовые холлы и технические балконы на этажах;
  - Портят общее имущество, открывая входную дверь колясками, сумками и другими предметами;
  - Не закрывают двери на технические балконы, что влечёт за собой утечку тепла в нашем доме и перебои в работе лифтов;
  - Не соблюдают при ремонте квартиры: часы тишины, надлежащую уборку холлов от строительного мусора;

В целом, задачи, поставленные перед председателем и Правлением ЖСК АИСТ считаю выполненными в полном объеме.

Председатель Правления ЖСК АИСТ \_\_\_\_\_ Разин С.А.