***Отчет председателя ЖСК-317 о работе правления за 2013 год.***

 В 2013 году в нашем доме были проведены работы, не относящиеся к повседневным – это косметический ремонт первых этажей во всех парадных и косметический ремонт всей третьей парадной фирмой ООО «Строй Взлёт». Также была произведена гидроизоляция козырьков пяти балконов фирмой ООО «АНО МСР».

Весь год велась работа по легализации перегородок поэтажных коридоров. Постоянно возникали бюрократические препоны с организациями, которые занимаются данным вопросом.

Проводились все необходимые работы, касающиеся текущего содержания дома и придомовой территории: лифтовое оборудование, почтовые ящики, окна, мусорники по мере необходимости мылись. Производилась дератизация и дезинфекция подвалов.

На придомовой территории была сделана формовка деревьев и кустарников, убиралась листва и снег по мере необходимости, производился покос травы (2 раза на всей территории и 3 раза вокруг дома).

К зимнему сезону была произведена расконсервация отопления, промывка дома и к отопительному сезону дом был сдан в срок. Проверялось по мере надобности общедомовое имущество (главный щит, подвальные и чердачные помещения, во время отопительного сезона параметры в элеваторных узлах снимались еженедельно для того, чтобы не было перетопа).

Как обычно выполнялась повседневная работа, такая как:

* Оформление справок для ПИБа, ГБР и по запросам.
* Прием жильцов
* Работа с должниками
* Получение талонов, счетов-фактур на вывоз мусора (ежемесячно)
* Сбор показаний счетчиков воды (сейчас в доме установлено 149 счетчик воды)
* Также снимаются показания с общедомовых электросчетчиков и общедомового счетчика холодной воды и подаются в соответствующие организации (ежемесячно)
* Ежегодно оформляются и перезаключаются договора со сторонними организациями: страхование лифтового оборудования, договор на замеры сопротивления изоляции электрических сетей, договор на трубочистные работы, договор на проведение работ по выполнению оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования и многие другие.
* Постоянно ведется работа по документообороту с организациями - поставщиками услуг, такими как ГУП «Водоканал», ОАО «ТГК-1», ООО «ЛСУ», Северный РТУ, ЗАО «Интэкс», ООО «ПетербургГаз» и др.

Со стоимостной оценкой вышеуказанных работ вас ознакомит ревизор ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности.

2015-2017 гг. ремонт крыши, 2033-2035 гг. – ремонт фасадов, 2033-2035 гг. – ремонт внутренних инженерных сетей (водоотведение), 2015-2037 гг. – изготовление проектно-сметной документации.

Главный вопрос сегодняшнего собрания – это вопрос капитального ремонта. Закон очень сырой и даже люди, занимающиеся внедрением этого закона в действие не могут четко сформулировать как это будет работать. Но мы всё равно должны на своём общем собрании в установленный законодательством срок выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

Существует 2 способа: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (специальный счет может быть открыт как, непосредственно, на ЖСК, так и специальный счет у регионального оператора) и перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (общегородская копилка). В этом вопросе очень много подводных камней: наш дом стоит на капитальный ремонт крыши в 2015-2017 годах, приблизительный ремонт крыши обойдется в 2 млн. рублей, соответственно, к 2016 году при условии открытия собственного счета на нём должно находиться 2 млн. рублей, соответственно, ежемесячный платёж на капитальный ремонт будет составлять 7 рублей 50 копеек на квадратный метр с каждой квартиры. При условии, если собственники будут перечислять взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора, то пока взнос будет равняться минимальному, т.к. 2 рубля с квадратного метра, изменения тарифа будут зависеть от правительства Санкт-Петербурга. Ремонт крыши будут производить всё равно в 2015-2017 годах, а недостающие средства будут субсидироваться за счет регионального бюджета.

Наш дом – это с вами общее имущество. Некоторые жители имеют иждивенческое отношение к тому, что находится за дверью его квартиры. В коридоре на лестничной площадке можно курить, сорить, плевать, ведь кто-то уберет. Порой мы проходим мимо актов вандализма и боимся сделать замечание нарушителям. А ведь порядок и безопасность в нашем доме зависит только от нас с вами.