**ОТЧЕТ**

Председателя правления ЖСК «Вильнюс» за период

с 06 ноября 2020г. по 31 марта 2021г.

25 апреля 2021 года, г.Москва, ул. Академика Миллионщикова, дом 37, Управа р-на Нагатино-Садовники

**г.Москва 07 апреля 2021г.**

06 ноября 2020 года я приступила к исполнению своих обязанностей в составе нового правления ЖСК «Вильнюс».

1. Передача документов от бывшего председателя правления ЖСК «Вильнюс» Дорониной Г.М. не состоялась, не смотря на неоднократные уведомления: по электронной почте, телефону, лично и заказным письмом.

Документация по дому - технические паспорта: по лифтам, ХВС, узлам учета тепловой энергии, электроэнергии, паспорт дома, договоры подряда - переданы не были. Членами правления в течение двух месяцев проводилась ревизия всей документации, в т.ч. бухгалтерии. Создавался документооборот ЖСК согласно нормативным актам (ЖК РФ, ГК РФ, НК РФ, ТК РФ).

2. Приступив к работе в должности председателя правления, на заседании правления 13 ноября 2020 года в повестку дня был вынесен вопрос об отчете коменданта о проделанной работе – период: сентябрь, октябрь, ноябрь 2020 года. Отчет коменданта был затребован в связи с плохим состоянием технических этажей и МОП МКД. Срок предоставления отчета - 20 ноября 2020 года. Отчет не был представлен комендантом Лагуновой С.А., т.к. она оформила больничный лист. По факту Лагунова С.А., была на больничном листе в период с 25 ноября 2019 года по 27 января 2021 года около **250** дней. Функциональные обязанности коменданта вынужден был выполнять председатель правления. Лагунова С.А. приняла решение уволиться, т.к. она не могла выполнять свои должностные обязанности по состоянию здоровья. Однако, надо отметить, что находясь на больничном режиме комендант Лагунова С.А. регулярно получала премии.

3. Выполняя работу коменданта, мною было зафиксировано большое количество дефектов в подвалах, щитовых, чердаках, на крышах.

Серьезная проблема была выявлена при обследовании кровли трёх корпусов, на которых не были установлены парапетные металлические крышки, что привело к разрушению плит (капитальный ремонт кровли проводился в 2015, 2016, 2017гг). При проведении капитального ремонта фасада в 2021 году эти дефекты на крышах будут устранены.

4. У обслуживающей компании ООО «Орион» мною были затребованы акты о проведенных работах в нашем доме, акты не были предоставлены, что подтверждает бездеятельность ООО «Орион» и большие финансовые потери для собственников. В приложении к договору с ООО «Орион» перечислены виды работ, которые не выполнялись, что подтверждается планово-хозяйственной проверкой деятельности ООО «Орион» на нашем объекте. Перечисленные виды работ не выполнялись в течение действия договора, при этом организация ежемесячно получала 260’000 рублей, а так же регулярно ЖСК «Вильнюс» выделял дополнительно ООО «Орион» денежных средств от 160’000 рублей до 200’000 рублей ежегодно на приобретение дополнительного оборудования и дополнительные работы.

На заседании правления от 10 ноября 2020 года было решено направить генеральному директору ООО «Орион» Волохову Д.Н. претензию о невыполнении работ по Договору №К-П 8/1-3/19 от 31.12.2019г. В претензии по пунктам перечислены некачественно выполненные работы и запрошены акты с расшифровкой работ по трем корпусам за 2020 год. От ООО «Орион» ответ не получен.

На основании всего вышеизложенного в ноябре 2020 года был расторгнут договор с ООО «Орион», которая более 10 лет обслуживала наши дома и оставила после себя технические этажи (подвалы/чердаки) в аварийном состоянии. В правлении находятся дефектные ведомости – Акты обследования МКД по трём корпусам.

5. 27 ноября 2021 года был заключен договор с ООО «Мастер Московия» по обслуживанию наших домов на более выгодных условиях (экономия денежных средств составила **394’675** рублей за год). ООО «Мастер Московия» провели обследование трех корпусов и по результатам обследования составили дефектные ведомости.

За отчетный период обслуживающая компания ООО «Мастер Московия» провела следующие работы:

- восстановление освещения в подъездах (в т.ч. освещение на входных группах);

- замена АВР ВРУ в щитовых трех корпусов;

- отремонтированы ковши мусоропроводов;

- очищены подвалы и чердаки от многолетнего мусора;

-устранены многочисленные протечки в подвалах;

- восстановлено освещение в подвалах и чердаках,

- заменено 50 замков в почтовых ящиках жильцов;  
- заменены двери в щитовых в трех корпусах.

6. При работе с документами остро встал вопрос о сохранении архива ЖСК и всей документации. Мною было предложено оснастить помещение правления несгораемыми металлическими шкафами, а также для улучшения работы правления были организованы удобные рабочие места, обновлена офисная мебель, установлены три новых компьютера и МФУ-426.

Помещение правления требовало ремонта, который не проводился десятилетиями. Очищен холл правления от многолетнего хлама, в котором теперь организовано помещение для проведения заседаний и переговоров. Полностью замена электропроводка, установлен стабилизатор напряжения для сохранности оргтехники.

Помещение правления приведено в соответствие с санитарными нормами и стандартами делопроизводства.

Офисная мебель и оргтехника, которую я передала по акту передачи в безвозмездное пользование, поставлена на забалансовые счета ЖСК «Вильнюс».

7. По решению членов правления была приобретена новая версия бухгалтерской программы 1С (отраслевая версия 8.3) для учета финансовой деятельности ЖСК и начисления коммунальных платежей.

Бухгалтерская программа, соответствует сегодняшним требованиям и позволяет напрямую выгружать данные на портал ГИС ЖКХ, с возможностью автоматической рассылки квитанций ЖКУ из программы на электронную почту собственникам.

8. С декабря 2020 года мною ведется работа с должниками по ЖКУ. На начало 2021 года задолженность составляла 1’185’794 рублей. На сегодняшний день эта сумма сократилась почти в четыре раза и составляет около 300’000 рублей.

9. В связи с большим расхождением начислений по общедомовым показаниям счетчиков (ГВС, ХВС) и показаниями, которые сдают собственники, была организована поквартирная проверка показаний индивидуальных счетчиков (ИПУ) расходов холодной и горячей воды (протокол правления от 13.11.2020г.). В результате проверки выявлено, что некоторые собственники не сдают показания воды в течение длительного времени, а в 34-х квартирах вовсе не установлены ИПУ.

10. Во время работы председателя ЖСК «Вильнюс» Дорониной Г.М. с 2012 года не были оформлены документы с Южным отделением АО «Мосэнергосбыт», подтверждающие надлежащие техническое присоединение энергопринимающих устройств ЖСК «Вильнюс» к электрическим сетям АО «Мосэнергосбыт».

Мной был сформирован пакет документов по трем корпусам и направлен в ПАО «Россети Московский регион», для восстановления документов о присоединении. Данная проблема была решена, документы получены 16.02.2021 года и находятся в правлении.

11. ООО «ЭПС» (компания по ремонту систем дымоудаления и противопожарной автоматики) была проведена проверка пожарных шкафов ЖСК «Вильнюс». ЖСК получил заключение, что большинство пожарных рукавов отсутствуют или пришли в негодность. МЧС и Префектура ЮАО г.Москвы **вторично** обязали ЖСК проверить и укомплектовать пожарные шкафы пожарными рукавами. Все пожарные шкафы после комплектации пожарными рукавами будут опломбированы.

Нашему дому необходимо 206 пожарных рукавов.

Предыдущая закупка пожарных рукавов была в 2013 году, было закуплено всего 96 шт., что не соответствует необходимому количеству.

Для щитовых также будут закуплены огнетушители.

12. В декабре 2020 года разработан и запущен сайт ЖСК «Вильнюс», на котором размещается актуальная информация о жизни дома, о проведении работ в доме и информация по должникам за ЖКУ.

Со всеми изменения, которые происходят в нашем доме, можно ознакомиться в отчете Правления на сайте ЖСК «Вильнюс»: [www.vilnys.ru](http://www.vilnys.ru)

13. Приведены в надлежащий вид информационные стенды в МОП, закуплены грязезащитные коврики в подъезды.

14. В связи с производственной необходимостью члены правления предложили принять на работу, на должность коменданта ЖСК «Вильнюс», Бондаренко Алексея Владимировича, который имеет профессиональное образование по специальности «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений».

15. Считаю необходимым довести до собственников информацию о судебных исках поданных ЖСК «Вильнюс».

В ноябре 2020 года была проведена досудебная строительно-техническая экспертиза, на основании которой были поданы иски в Арбитражный суд г.Москвы к ООО «Высотные технологии» и ИП Головашкиной О.В.

По факту приостановления капитального ремонта фасадов ЖСК «Вильнюс» заключил договор с ООО «Юридическая коллегия «Белая сова» на предоставление защиты интересов ЖСК в арбитражном суде.

В настоящий момент иски рассматриваются в Арбитражном суде г.Москвы.

Также, подано заявление на бывшего председателя ЖСК «Вильнюс» Доронину Г.М. и ИП Головашкину О.В. о возбуждение уголовного дела по факту хищения денежных средств ЖСК путем мошенничества при исполнении договоров подряда.

16. На заседании правления 20 ноября 2020 года было принято решение объявить конкурс по выбору строительной компании с предоставлением обязательного пакета документов, соответствующего требования ФКР, для выполнения фасадных работ и полной переделки герметизации межпанельных швов.

Для участия в конкурсе по капитальному ремонту фасадов наших 3-х корпусов, строительными компаниями были предоставлены сметы. Правление рассматривало сметы, анализировало финансовое состояние организаций (наличие основных средств, количество сотрудников, годовой баланс). Подробный отчет о строительных организациях, подавших заявки на участие в конкурсе, был опубликован на сайте ЖСК «Вильнюс». Также проводились встречи с представителями строительных компаний и собственниками ЖСК.

При изучении представленных документов, члены правления и собственники ЖСК решили, что доверить ремонт наших корпусов можно АО «УКС инженерных коммуникаций, сооружений и дорог» (протоколы заседания правления от 26 января 2021 года и 09 февраля 2021 года).

**Хочу поблагодарить членов правления и жителей нашего дома, которые оказывают мне поддержку и принимают активное участие в решении проблем нашего ЖСК.**

**Председатель правления ЖСК «Вильнюс» Кестер И.И.**