**Отчет председателя Правления ГСК-5 «Черёмушки» Абрамова Ю.А. за последние три года Пандемии и СВО на общем, явочном собрании 01 апреля 2023 года, вместо собраний опросом за 2019 -2022г.г.**

**31.03.2020 года.** Запрет на собрания и объявление карантина. Собрание организованы опросом. Но работы продолжены.

**Докладывается объем работ**, выполненных в 2019 г., по хозяйственным договорам с фирмами и хозспособом.

**Заменены главные ворота на въезде** в ГСК на новые, облегченной конструкции, с автоматикой, возможностью открываться от брелка или транспондера. Старые ворота находились в нерабочем, аварийном состоянии;

**Заменены повысительные насосы** высокого давления холодной воды (ПВХ) в насосной, противопожарной станции ГСК, в связи с их аварийным состоянием;

**Заменены гнилые трубы большого диаметра** и задвижки №№ 1 и 2 в Центральном Тепловом Пункте ГСК на входе и выходе в городскую теплоцентраль системы отопления ГСК в связи с их аварийным состоянием, установлена бронеплита на входе трубы в фундаменте здания для защиты от прорыва кипятка в ЦТП;

**Выполнен плановый капитальный ремонт** электропроводки 2-х этажей: 2-ой верх и 3-ий низ главного корпуса. С учетом, появившейся возможности, по финансам и времени, выполнена работа в декабре 2019г., по завершению замены электропроводки еще по двум этажам гл. корпуса: 3-ий верх и 4-низ. В феврале 2020 года, завершены и все работы на 4-ом верх и 5-м низ этажах главного корпуса. В главном корпусе полностью заменена старая алюминиевая проводка на медную.

**Забетонированы с герметизацией** от протечек полы на плитах перекрытия на 2-х №№ 351 и 538 машиноместах в лестничных карманах, которые протекали в зимний период;

**Оборудована электроподогревом** водосточная система над боксами 856-862, с целью исключения их залития водой от таяния снега и льда и оборудована обогреваемая водосливная канава для стока воды в канализационный люк в зимний период. Много было неприятностей от них зимой;

**Отремонтирована водосливная канава,** установлены новые металлические крышки люков на канализационный люк на пожарном выезде с первого этажа (седьмой уровень) 2-ого корпуса;

**Защищен колючей проволокой** забор с торца здания 2-ого корпуса, исключающего проникновение хулиганов с бокового прохода мимо второго корпуса ГСК;

**Установлены новые металлические люки** перед автомойкой ГСК на проем доступа в очистные сооружения; пора их снова менять.

**Продлена вентиляционная система** на выходе пожарного выезда с 1-ого этажа 2-ого корпуса с выбросом воздуха на улицу, а не в пандусное пространство;

**Выполнен ямочный ремонт асфальта.** Заасфальтирована площадка перед главным въездом в ГСК.

**Устранена аварийная протечка плиты перекрытия** возле бокса № 552, путем герметизации поверхности и её бетонирования - 6 метров квадратных, устранено заливание нижних боксов №№ 450,452.454.

**Произведена герметизация швов на пандусе-въезде** на второй этаж 2-ого корпуса и герметизация примыканий парапетов на пандусе, исключающая залитие склада ГСК и боксов 774, 775.

**Установка противопожарных лючков с апреля текущего года в ГСК не проводилась в связи с травмой плеча Ведерникова Д.Ф. Нанимать стороннего специалиста для выполнения этой работы-дорого и нерационально, т.к. обеспечить его непрерывной работой невозможно, из-за большой инертности собственников и арендаторов боксов.**

**В 2020 году, несмотря на введённые ограничения** на присутствие сотрудников на рабочих местах, в том числе и в нашем ГСК, в условиях возможности заражения коронавирусом, выполнены своими силами и с привлечением специалистов по хозяйственным договорам, следующие виды работ:

**Выполнен капитальный ремонт всей отмостки** вдоль задней стены 2-ого гаражного корпуса, оборудованы водостоки в местах слива талой и дождевой воды с крыши, все места водосливов оборудованы автоматическим электроподогревом с целью предотвращения замерзания водостоков и образования ледяных наростов на карнизах кровли. Выполненные мероприятия позволили устранить протечки в боксы первого этажа 2-ого корпуса, резко уменьшить сырость в боксах. Жалоб от членов ГСК по этому вопросу за прошедший год не было.

**Выполнен капитальный ремонт резервного пожарного въезда-выезда** с торца здания первого этажа 2-ого корпуса. С пандуса выбран излишек грунта, уменьшен угол выезда, углублен сам выезд, произведено асфальтирование проезда, укреплены стены проезда. Отремонтированы канализационные ливневые водостоки и приемный колодец. Промыты мощной струей и очищены от ила и загрязнений. Эти мероприятия позволяют обеспечить экстренный выезд автомобилей, вплоть до высоких джипов, в случае возникновения момента «Ч».

**В этом же проезде демонтированы все старые, полуразвалившиеся** двойные ворота, обшитые прогнившими досками. Изготовлены и смонтированы новые металлические ворота, установлены новые противопожарные двери, произведено утепление ворот и дверей пожаростойким наполнителем, произведена обшивка ворот и дверей декоративным металлическим профилем с обоих сторон. Резервные ворота и двери всегда находятся на боевом противопожарном дежурстве и не замыкаются. Всегда включено дежурное освещение.

**С целью облагораживания этого, хоть и проходного помещения,** площадью 60 м.кв.; сделана побелка стен, установлено дополнительное освещение, одной камеры видеонаблюдения, а также перенесён на улицу шумный вентилятор. В перспективе, это помещение может быть переоборудовано под сезонный склад летней и зимней резины, замкнутой на специальных, легких металлических стойках, что позволит увеличить доходы ГСК за сезонное хранение автошин. При этом, его противопожарная функция сохранена. Это-экстренный выход людей через всегда незамкнутый проход и, при необходимости, выезд личного автотранспорта. **Надеюсь, этого никогда не случиться.**

**Выполнен капитальный ремонт, объединенных в единое помещение** на три машиноместа боксов, принадлежащих ГСК, под номерами 221 А, Б, В. Полностью заменены аварийные, проржавевшие, трое въездных ворот. Установлены новые, облегченной конструкции, красивые по дизайну. Внутри помещения демонтировано старое напольное, волнообразное, растрескавшееся покрытие из рассыпающегося асфальта и заменено на облегченную бетонную стяжку с керамзитовым наполнителем. Срезаны все непонятные металлические конструкции под потолком, покрашены все стены и потолок в белый цвет, подвешены новые светильники. Помещение выглядит очень прилично. В настоящее время, объединенные боксы сданы в аренду под дорогие автомобили, по более высокой цене, что приносит доход ГСК и окупает вложенные средства.

**Выполнена важнейшая работа по обеспечению безопасности объекта** - заменены все старые видеокамеры на новые, в количестве 38 штук, с более высокой разрешающей способностью, заменены все контактные соединения, установлены новые видеорегистраторы и мониторы (по 3 шт.), произведена полная переналадка электронной системы, установлено 2-х недельное архивирование записей и ликвидированы «слепые зоны» для видеонаблюдения. 11 лет существования видеонаблюдения, внутри помещений ГСК и на открытой территории, позволило справедливо разрешать конфликты при случаях мелких ДТП, к сожалению, имеющих у нас место, не допустить краж в боксах, припаркованных автомобилях, не допустить проникновения посторонних лиц на объект, выявить и пресечь нарушения в плане чистоты, порядка, проливов воды и т.п.

**В 2020 году закончен весь плановый капитальный ремонт** электропроводки главного корпуса. В главном корпусе полностью заменена центральная, старая алюминиевая проводка на медную и заменены все поэтажные автоматы в щитках на новые и более мощные. В центре всех этажных проездов установлены розетки, позволяющие подключать электросварку и болгарку для проведения ремонтных работ на этажах только специалистам ГСК, при соблюдении всех правил техники безопасности, в том числе и противопожарной. Самостоятельно, членам ГСК и арендаторам, выполнять ремонтные работы в боксах, бесконтрольно, запрещено.

**Забетонированы с герметизацией** от протечек полы на плитах перекрытия на 2-х, №№ 143 и 238, машиноместах в лестничных карманах, которые используются для парковки мини трактора и разгрузки стройматериалов.

**Дополнительно оборудована электроподогревом** водосточная система над уличными боксами 856-862, с целью исключения их залития водой от таяния снега и льда и оборудована обогреваемая водосливная канава для стока воды в канализационный люк в зимний период.

**Выполнен ямочный ремонт асфальта внутри корпусов и по территории**. К сожалению, такой ремонт недолговечен. Выполняется ежегодно. Полная асфальтировка территории потребует больших финансовых затрат, что для ГСК пока не посильно н не в первую очередь. Повторно заасфальтирована площадка перед главным въездом в ГСК, после проведения аварийного ремонта труб горячего водоснабжения перед КПП в ГСК в августе 2020 года.

**2021 год, по локдауну, был более напряженным, чем 2020 год.** Из состава Правления, ревизионной комиссии, сотрудников ГСК, практически, коронавирусом переболели все, многие тяжело, некоторые с госпитализацией. Из состава членов ГСК, переболела почти сотня человек, десятки людей умерли, поэтому Правление на заседания не собиралось, а руководитель ГСК информировал актив он-лайн по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, состоянию объекта, организации и о ходе выполнения ремонтных работ, экономии денежных средств из-за резкого роста цен на материалы, отказа от ряда работ для их обсуждения только явочным порядком и коллегиально. Рассмотрены он-лайн и заявления о приеме в члены ГСК 27-и новых собственников боксов (покупка, дарение, наследство). Утвердили их решением собрания опросом.

**Суммы затрат и доходов за год отражены в фактической** смете затрат за 2021 г. Несмотря на сокращение доходов в 2021 году из-за прекращения аренды помещений автомойки, автосервиса, наличие большого числа должников и множества пустых парковочных машиномест на открытой территории, по итогам работы за 2021год, на основании бухгалтерского баланса, нашей экономии, всё же образовалась нераспределенная прибыль в размере 861 тысяч рублей, на которые мы увеличили наш Фонд капитального ремонта (ФКР), с 3.0 млн. рублей, до 4.0 млн. рублей в 2021г. и до 6.0 млн. рублей в 2022 году, с учетом сбора целевых взносов на ремонт фасада.

**Начиная с апреля 2021 года в стране начался неудержимый рост цен** на строительные материалы, краски, мастику, металл и изделия из него, электрооборудование, провода, крепеж и т.п.

В результате этого, руководство ГСК вынуждено было временно отказаться от планируемых дорогостоящих работ, доложенных отчетному собранию 31.03.2021г., таких как: установка новых пожаростойких, металлических, лестничных, межэтажных дверей в главном корпусе в количестве 24 единиц по требованию МЧС и от замены окон на новые в гаражных корпусах в количестве почти 500 единиц за счет фонда капитального ремонта. Стоимость выросла на тот период, практически в два раза.

**Эти работы были отложены, но 100% выполнены по монтажу дверей в 2022 году с большой скидкой, почти в 40%.**

**На планирование и выполнение текущих,** профилактических работ по объекту ГСК, негативное влияние оказали и атмосферные явления. В зиму 2021 года, было много снега и морозы достигали -34 градуса, что привело к локальным, частичным разрывам нашей мягкой кровли на гаражных корпусах, а летом, температура в жаркий июнь на улице доходила до + 34 градусов, а на кровле, на солнце, достигала +80 градусов, от чего мягкая рубероидная кровля плавилась и разрывалась, что тоже приводило к локальным разрывам. Появились, в ряде верхних боксов, протечки кровли.

**Локальный ремонт кровли.** Такая климатическая ситуация привела к необходимости делать локальный ремонт кровли на обоих корпусах в местах обнаруженных повреждений мягкой кровли специальными мастиками и кровельным материалом. На сайте ГСК размещены фотографии фотофиксации выполненных работ. Перекрыто порядка 100 м.кв. от общей поверхности крыш-6000 м.кв.

**К слову сказать, что гарантии на ремонт кровли от фирмы** исполнителя закончились пять лет назад и в 2024 году наступит срок следующего полноценного ремонта кровельного покрытия гаражных корпусов. Уже сейчас надо готовиться к подбору современных кровельных материалов, концентрации денежных средств и к проработке рынка такой работы. Докладываю явочному собранию о необходимости капитального ремонта кровли, но уже с полным демонтажом старой кровли.

**Необходимо и полностью удалить с крыши станции мобильной связи,** иначе выполнить качественный ремонт кровли невозможно. Ведем работу с руководителями Билайн, МТС, ТЕЛЕ-2 и Антарис о прекращении договора аренды крыши и их уход в апреле текущего года. Это отдельный и сложный вопрос.

**В 2021 году, несмотря на введённые** **ограничения** на присутствие сотрудников на рабочих местах, в том числе и в условиях возможного заражения коронавирусом, выполнены своими силами и по хозяйственным договорам, следующие виды работ:

**Выполнен ремонт и герметизация пандуса-въезда** на второй этаж 2-ого корпуса с асфальтировкой площадки перед воротами, что позволило устранить протечки в боксы первого этажа 2-ого корпуса и под пандусом, резко уменьшить сырость в боксах, сделать удобным, плавным въезд в гаражный корпус.

**В пожарном проезде, на 1-ом этаже второго корпуса,** демонтированы в 2021 году оставшиеся с прошлых лет, полуразвалившиеся внутренние двойные ворота, обшитые прогнившими досками. Изготовлены и смонтированы новые металлические ворота, установлены новые противопожарные двери, произведено утепление ворот и дверей пожаростойким наполнителем, произведена обшивка и покраска ворот и дверей с обоих сторон. Добавлено и всегда включено дежурное освещение.

**В этом проходном помещении**, **площадью 60 м.кв.**, побелили стены, а также перенесли на улицу шумный вентилятор, что не удалось сделать в прошлом году.

**На главном въезде в первый гаражный корпус** произведено объемное бетонирование и поднятие въездного полотна проезда, укреплена и металлическая обвязка ворот. В теплое время произведен ремонт главных ворот. Дважды за год ремонтировались механизмы открывания ворот.

**Забетонирован с герметизацией от протечек пол на плитах перекрытия** на парковочном месте № 438, а также полы в 14 гаражных боксах собственников по их заявке.

**В августе 2021 полностью вышел из строя шлагбаум** на въезде в ГСК. У нас он прослужил 10 лет, вместо положенных по технической характеристике – 6 лет. Куплен и установлен, в максимально короткий срок, новый шлагбаум, более мощный, способный надежно работать и в сильные холода.

**Охрана объекта организована практически с новой видеосистемой**, которая в 2021 году была перенастроена с учетом 100% перекрытия всех охраняемых зон объекта. Объект просматривают 38 видеокамер и записывают все передвижения в архив в любое время дня и ночи. Неоднократно наша видеосистема позволяла объективно разрешать спорные вопросы, возникшие на нашей и прилегающей территории, в том числе мелкие ДТП. Краж и нарушений режима охраны на объекте не допущено. К ЧОПу замечаний нет, но они обратились письменно к руководству ГСК увеличить им Фонд оплаты труда на год, на 5 - 10 %, по нашим возможностям. Этот вопрос решён положительно. Все дорожает.

**В 2021-2022 году, после** **завершении капитального ремонта щитовых,** распределительных щитков, электропроводки главного корпуса, по заявкам собственников боксов, выполнены работы по замене **старой проводки в 28 боксах** за счет собственников боксов. Это очень мало. Заявки принимаются, но подаются очень редко. Сказывается очень резкое подорожание электрооборудования и электропроводов. Но работу делать надо. Внутренняя проводка в боксах очень старая. Требует замены.

**Примечание. Проведение ремонтных работ на этажах разрешается** только специалистам ГСК, при соблюдении всех правил техники безопасности, в том числе и противопожарной. **Самостоятельно, членам ГСК и арендаторам, выполнять ремонтные работы в боксах, бесконтрольно со стороны специалистов ГСК, запрещено.**

**Стихийное затопление 28.06.2021 года территории ГСК, крыш и первых этажей** гаражных корпусов, привело к поднятию и разрушению большой площади асфальтового покрытия от главных въездных ворот до въезда на первый этаж 2-ого корпуса. Пришлось в экстренном порядке, относительно недорого, **укладывать новый асфальт на площади в 250 м. кв. Уложили и стало гораздо** комфортней въезжать в здание. В остальном - выполнен ямочный ремонт асфальта внутри корпусов и по территории. К сожалению, такой ремонт недолговечен. Выполняется ежегодно. Полная асфальтировка территории потребует больших финансовых затрат, что для ГСК пока не посильно и не в первой очереди. Напрашивалось решение заново заасфальтировать проезды первого этажа низ и верх главного корпуса. Вот они уж очень были разбиты за много лет. **К этому действию, летом 2022 года,** подготовились заранее, т.к. на несколько дней пришлось закрыть въезд в боксы автомобилей первых этажей. Но все решили. **Поверхности выровняли специальной смесью кварцевого песка с эпоксидной смолой. Эффективно, но дорого. Ограничились-первым верхним этажом, самым проездным.**

**Выполнены работы в 2022 году.** С учетом уровня доходов по ГСК на 2022 год и практики поступлений средств за 2021 год от членов ГСК и арендаторов, выполнили работ, на сумму около 1.5 млн. рублей, что было запланировано в проекте сметы на 2022 год, на выполнение нужных для ГСК работ:

1. **Оборудовали по периметру автомойки, ремонтной мастерской, водостоков** и карнизов над боксами №№ 802 и 804 второго этажа и №№ 702 и 702А первого этажа, стены лестничного прохода с 1-ого на 2-ой этаж нашего двух этажного корпуса, дополнительные водосборники и водосливы с электрообогревом, с целью исключения намерзания льда, намокания и отсыревания стен прохода и боксов и со стороны наружной стены пристройки и въездных ворот на автомойку. Над ними образовывались огромные глыбы льда, что не безопасно для наших автомобилей и людей. Сейчас этого нет. Зиму отстояли в этих местах без протечек.

2. **Выполнили профилактические работы по точечному ремонту** кровли на обоих гаражных корпусах с использованием гидроизоляционных материалов.

3. **Произвели косметическую покраску стен** на 1-ом этаже главного корпуса, стен коридоров возле туалета и главного входа, лестничных маршей, подкраску цоколей корпусов, части забора, ворот и уличных боксов.

4. **Завершили в этом году замену остатков** всех старых ртутных светильников на светодиодные фонари.

**5**. **Произвели замену металлической обвязки** въездных ворот в оба корпуса и ремонт металлических решеток водосливов дождевой канализации. Но опять ржавеют и ломаются. Видимо нагрузка велика, плюс осадки, сырость, химия.

**6.** **Прошедшая, очень снежная зима 2021-2022гг**., подтвердила необходимость оборудования в наших приемных камерах очистных сооружений, снегоплавильной установки от обратной системы отопления, т.к. механизированная уборка и вывоз снега с нашей большой территории, стоит не меньше 200 000 рублей за сезон. Стоимость снегоплавильной установки обошлась в 130 000 рублей, но затраты окупятся за один-два сезона. Эту работу сделали.

Площадки чистили от снега под парковку автомобилей. Количество автомобилей резко выросло. Хорошо. Это выгодно ГСК.

**7**. **Практически в аварийном режиме ремонтировали торцевую стену** и отмостку второго корпуса. Штукатурили на сетку, красили, делали отливы. Но стены никак не защищены от косых дождей, снеготаяния. Штукатурка и покраска непрочные. Надо покрывать силикатный кирпич специальной полиуретановой краской. Она в два раза дороже фасадной, если не в три, но устоит. Опыт надо учесть при выборе технологии и материалов при ремонте фасада главного здания.

**8**. **Заменили с огромной скидкой 26 противопожарных дверей** и установили 3-и новых на щитовую, 777 бокс под склад и в административный отсек.

**9.** **Техническими специалистами ГСК проводилась ежедневная** проверка, регулировка, при необходимости - ремонт работающих механизмов: приводов ворот, шлагбаума, насосов подкачки, станции пожаротушения, сплинкерной, тепловых механизмов в бойлерной, ЦТП, электро щитовых, межэтажных распределительных щитков, десятка вентиляторов, сотни ламп освещения, уличных прожекторов, пожарной сигнализации, автоматики срабатывания, видеонаблюдения, обслуживание и управление трактором, мусоро-сборочной машиной, необходимыми электроинструментами, трамбовочной машиной, бетономешалкой и т.п.

**В 2021-2022г.г. нам не удалось выполнить работу по межеванию** (уточнение границ и арендуемых площадей земли) земельного участка в аренде ГСК-5 «Черемушки», по требованию Департамента городского имущества Правительства г. Москвы, из-за пандемии и болезни работников специализированной организации. Требование ДГИ иметь такие данные не отменено и обязательно к исполнению. Данная работа будет выполнена за счет текущих доходов.

**Все расчеты стоимости работ для сметы, проверялись.** Делали обмеры, просчитывали реальные объемы. Цены скачут непредсказуемо и это, к сожалению, связано с изменением стоимости красок, металла, мастик, асфальта, запчастей, крепежа, комплектующих, ламп, электронного оборудования, инструментов, ГСМ и т.п. Подсчет расходов на необходимые работы не всегда совпадал с предварительными расчетами и отличен от оптимальных смет доходов и расходов. Но отличия, далеко не критичные, чаще даже дешевле.

**Перечень текущих работ по ГСК-5 «Черёмушки» на 2023 год.**

**Приложение к смете 2023-План расходов и доходов**

**1. Замена 2-х входных дверей в санузлы главного корпуса. Договор с фирмой-производителем дверей - 50 000 рублей.**

**2. Обустройство новой отмостки главного корпуса с лицевой стороны здания, с целью исключения провала фундамента. Договор со строительной фирмой - 120 000 рублей.**

**3. Изготовление навеса над пожарным выездом 7-ого уровня 2-ого корпуса, с целью исключения заливания пандусного пространства водой и засыпания снегом. Договор со специализированной фирмой по изготовлению навесов – 200 000 рублей. Предложение в резерве.**

**4. Проведение межевания территории ГСК специализированной фирмой - 100 000 рублей. Предложение в резерве.**

**5. Покрытие пенополиуретановым составом стен и потолков боксов 776-777 с целью исключения попадания влаги от подземной стены 2-ого корпуса. Жалоба собственников боксов. Договор со специализированной организацией – 90 000 рублей.**

**6. Работа по замене уличных светильников на более экономичные и яркие. Закупка светильников на ГСК и монтаж специалистами ИП. Общая стоимость работы – 125 000 рублей.**

**7. Оборудование дополнительными видеокамерами под пандусного пространства 7-ого уровня, с целью охраны парковки личных мотоциклов арендаторов. Договор с ИП – 50 000 рублей.**

**8. Ремонт люков на очистных сооружениях ГСК. Хозспособ. 70 000 рублей.**

**9. Устройство вентиляции в санузлах. Хозспособ. 15 000 рублей.**

**10. Косметическая окраска ворот боксов на 1-2 этажах корпусов. Хозспособ -100 000 рублей.**

**11. Работа капитального характера в 2023 году – ремонт кровли главного корпуса. Тендер на подбор фирмы-исполнителя. Технология, стоимость, качество, сроки. Финансирование из фонда капитального ремонта ГСК.**

**Обязанности членов ГСК в боксах: начать выполнять замену старых окон на проектные, пластиковые, за свой счет, по договорам со специализированной фирмой. Срок-2023/2024 года.**

**Создать резерв на непредвиденные работы и материалы, не менее 300 000 рублей.**

**Желательно оборудовать большой навес из поликарбоната над ремонтной,** открытой эстакадой на заднем дворе территории, с целью создания более комфортных условий для работы на улице, в любое время года, для членов ГСК и арендаторов в плане технического осмотра и обслуживания своих автомобилей, при отсутствии автосервиса на территории ГСК.

**Но в связи с резким подорожанием металла**, все эти работы можно планировать, как резервные, не первоочередные и подождать с их исполнением до лучших финансовых времен.

**Состояние дел по системе отопления гаражных корпусов.**

После завершения работ в 2018 году по капитальному ремонту системы отопления в обоих корпусах, перед началом отопительного сезона, ежегодно проводятся профилактические работы по подготовке системы к сезонной эксплуатации, в том числе и в наших бойлерной и ЦТП. Аварии отопления снаружи здания, с улицы, устраняются силами МОЭК ЮЗАО г. Москвы, что сохраняет немалые средства для ГСК**. Держим тепло на минимуме из экономии.**

**Работы по электроснабжению на объекте.**

После выполнения всех видов работ капитального характера в 2018-2020гг., таких как: модернизация и капитальный ремонт электрических вводов и автоматов в силовых электрических шкафах в обоих корпусах ГСК, заменой всех 8-и силовых шкафов в электрощитовых обоих корпусов, установкой нового силового электрического шкафа на 1-ом этаже 2-ого корпуса, замены всей старой алюминиевой электропроводки на медную, переупаковке всех поэтажных электрических шкафов, а также, заменой всех распаечных коробок на 12 этажах главного корпуса, нам, собственникам боксов, остаётся: продолжить планомерные работы по замене электропроводки в своих боксах за свой счет. Подавайте заявки в администрацию ГСК. Информирую, что стоимость электроматериалов еще подорожала и в 2022 году.

**Работы по противопожарной безопасности объекта.**

1. **Осуществляется ежемесячно профилактическая** проверка всей системы противопожарной безопасности объекта: работоспособности системы пожароводотушения, автоматики её срабатывания, а также пожарной сигнализации, сирен оповещения и работы насосной станции. Работы выполняются совместно сотрудниками ГСК и обслуживающей ППБ объекта организацией.

2. **Осуществляется замена сплинкеров (рассекателей воды)** после их визуальной проверки, или по факту их срабатывания. В 2021г. году они дважды сработали по вине арендаторов. Случайно их повредили. Пока перекроешь воду в пожарной системе, заглушишь выход воды из посадочного места для замены сплинкера, поставишь новый, может вытечь под большим давлением до 5-ти тонн воды. Заливает все нижние этажи. Это катастрофа. Скандалы. Будьте с ними осторожней.

**3. Перекатываются ежеквартально все пожарные шланги** на этажах и проверяется их состояние. Производится замена дефектных рукавов. Проворачиваются запорные вентили.

**4. Производится плановая перезарядка всех огнетушителей** объекта, согласно действующему нормативу на их эксплуатацию. Оформляются действующие сертификаты на периодичность использования огнетушителей для возможного представления их МЧС при проверке объекта по соблюдению ППБ. В этом году наступает срок их поверки и перезарядки на следующие 3 года.

**Положение дел с автомойкой и автосервисом.**

Ситуация в эти годы не изменилась. Действует запрет на их функционирование со стороны Департамента городского имущества Правительства Москвы и по договору аренды земли. Регулярно проводится проверка исполнения запрета ДГИ инспекторами земельной инспекции по ЮЗАО г. Москвы. Правление и Администрация ГСК не нарушают запрет, в соответствии с договором аренды земли, избегая возможного штрафования ГСК. Инспектора же пытаются нас подловить на нарушении.

Для членов ГСК, кто не знаком с данным вопросом, для объективного понимания ситуации, повторно предлагаю ознакомиться с материалами по запрету работы автомойки, автосервиса, с договором аренды земли и судебными материалами. Они размещены на нашем Сайте: gsk5cheremushki.ru в отчете Правления ГСК за 2019 год. Там же размещён отчет и за 2020, 2021 года.

**Особо важно. Подготовка к продлению договора аренды земли в 2030 году.**

Информирую повторно, в том числе и новых членов ГСК. За последние 5 лет число их увеличилось более чем на 100 человек. Пока же, они активно не интересуются делами ГСК и его историей. В 2030 году истекает срок аренды земли под гаражными корпусами, закрепленной за ГСК распоряжением Префектуры ЮЗАО г. Москвы от 26.12.2005г. № 2794-РП и заключением договора аренды с Департаментом земельных ресурсов Правительства Москвы 22.03.2006 за № М-06-026338 сроком на 25 лет. К этой дате, ГСК исполниться 50 лет. Время летит быстро.

**В соответствии с существующей практикой продления договоров аренд**ы земли, за год до окончания срока аренды и подготовки вопроса для его продления в Департаменте городского имущества Правительства Москвы (ДГИ), в ГСК будет направлена экспертная комиссия для оценки технического состояния зданий, несущих конструкций, инженерных систем, кровли крыши, перекрытий, внешнего вида фасада, окон и т.п.

**По результатам их работы, будет подготовлен Акт** обследования состояния объекта и рекомендации: либо для продления договора аренды, что очень нужно нам, либо его прекращения, но уже с рекомендациями по сносу зданий и передачи земли под городские нужды, с некоторой незначительной компенсацией собственникам боксов денежных средств, в % от балансовой стоимости боксов по БТИ, с учетом их длительного износа. В нашем случае, усугубляющим фактором является то, что корпуса зданий построены из недолговечного силикатного кирпича, стены из которого от длительной эксплуатации и некачественной кладки, все в трещинах, грязные, с потёками и требуют капитального ремонта: герметизации трещин, швов, покраски фасадной краской или отделки плитами. Безобразно выглядят и окна в боксах гаражных корпусов. Видно, что они, в подавляющем своем большинстве, старые, из подгнившей уже древесины, практически не открываются и вот, вот вывалятся из оконных проемов. Такие случаи уже наблюдались после шквальных ветров и ливней, на 4 и 5 этажах.

**В плане комплексного содержания объекта ГСК**: в течении последних 10 лет, Правлением ГСК, под моим руководством, был выполнен полностью капитальный ремонт: всей системы отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения объекта, щитовых и электропроводки, кроме внутренней разводки в боксах. Проведен полностью текущий ремонт кровли на обоих корпусах в 2014 году, системы пожароводотушения, автоматики, установлена пожарная сигнализация и сирены оповещения, заменены все пожарные краны, шланги-рукава ручного пожаротушения, отремонтирована сама насосная станция. Заменены все въездные ворота – 10 единиц, в том числе и на пожарных выездах, установлены новые привода и автоматика на 5-и главных въездах в корпуса. Отремонтированы полностью очистные сооружения, помещения автомойки, автосервиса, покрашены лестничные марши, стены пандусов и этажей, все ворота. Установлено капитальное ограждение вокруг объекта. Демонтирован сеточный забор. Объект полностью защищён новой системой видеонаблюдения с 2011 года, модернизированной в 2020-2021 годах. Установлено 160 новых, общих, пластиковых окон на всех этажах главного корпуса.

**К моменту работы комиссии ДГИ, корпуса должны выглядеть новыми,** как игрушки. Сейчас, внутри: корпуса, инженерия, территория – все в приличном состоянии, благодаря нашим усилиям. Снаружи же, здания-безобразны. Так плохо они выглядят последние два десятка лет. Пошёл третий.

**В ГСК остались ТРИ крупных дела,** запланированных Правлением на ближайшие 3-5 лет. Эти ремонты обязательны. Они вызваны физическим старением объекта. В последовательности, это:

**Капитальный, с демонтажом старого покрытия -100% ремонт кровли в 2024-2025 гг., по оценке состояния кровли и по СНИПу;**

**Обязательная замена всех окон в личных боксах, нужно срочно вести работы уже сейчас;**

**Покраска или обшивка фасадов-финишная работа, с герметизацией и укреплением множества трещин на стенах и углах зданий, после замены всех окон.**

**Предвидя необходимость таких работ, мы заранее начинали готовить** наших собственников боксов на замену своих окон еще пять лет назад. Но члены ГСК упорно продолжали не реагировать на рекомендации и решения всех последних явочных, общих собраний от 2016- 2019 гг. и не меняли окна в своих собственных боксах, даже по льготной цене от фирмы, которую организовало руководство ГСК. Ранее, три года назад, выполнены только единичные заявки-собственников боксов на установку 37 оконных блоков в боксах. Еще нужно заменить 413 больших оконных блоков в главном корпусе, в боксах собственников и 61-н небольшой оконный блок, тоже в боксах собственников, во втором корпусе. Все общие окна в проездах, на всех этажах главного корпуса -160 шт., заменены за счёт ГСК.

**Без замены окон нельзя приступать к ремонту фасада**.

**В настоящее время нет возможности называть существующие**, реальные цены на ремонт кровли, замену окон и ремонт фасада, т.к. в связи с санкциями Запада, уровень цен резко вырос и меняется каждый день. Но, для нас, членов ГСК, продолжает оставаться острая необходимость сбора целевых средств на ремонт и покраску фасада, герметизацию кровли. Цены прошлых лет отражены в отчетах, наших сметах, которые размещены на сайте ГСК.

**Многие члены ГСК резко возражают против** использования Фонда капитального ремонта (ФКР) ГСК на замену окон в боксах собственников, называя это неоправданной «халявой». Категорически против и те собственники боксов, которые уже заменили прогнившие, деревянные окна за свой счет, в своих боксах, на новые, пластиковые. Свои окна я уже поменял, пришлось самому заплатить и за равнодушного к проблемам ГСК, своего соседа, т.к. у нас с ним общие 2 окна.

**Предложение прошлого года о замене окон в боксах** собственников за счет ФКР, почти 500 штук, также оказалось нереализуемым по трем причинам: 1-я, накопленной администрацией ГСК суммы ФКР в размере 3.0 + 1млн. рублей, на тот период, просто оказалось недостаточно; 2-я, оказалось, что невозможно организовать доступ в боксы бригады монтажников для непрерывной, поточной замены окон, пандемия помешала. 3-я, резкое несогласие части членов ГСК менять окна в боксах собственников из общественных средств.

**Проше, и правильно, строго обязать членов ГСК заключить** договор с фирмой, оплатить стоимость окон и работы, самим обеспечить доступ к своим окнам и заменить их, в удобное для них время. Окна нужно ставить только проектного типа, иначе будут проблемы с АТИ ЮЗАО (административно-техническая инспекция). Возможно наложение штрафов на ГСК и собственника за несоответствие окон архитектурному паспорту здания. У нас уже есть такие нарушения. Будем устранять их за счет собственников боксов.

**Красить-ли фасад современной фасадной краской после герметизации** трещин, швов, наносить-ли полиуретановое покрытие или обшивать стены красивыми, стойкими панелями, решать надо коллегиально, вот мы и собрались здесь, после проработки всех технологий ремонта фасада и их стоимости и вернуться к обсуждению этого вопроса только на очередном явочном собрании, предположительно, как только будет собрана достаточная сумма средств, для принятия оптимального, коллегиального решения, но нам ясно одно, что Фонд капитального ремонта надо наполнять, и для ремонта фасада, и ремонта кровли, и для создания неприкосновенного резерва. Надо, господа, надо…, а вдруг авария какая! **Пример-по резерву на закупки противопожарных колб, в случае выхода из строя водяной системы пожаротушения.**

**Деньги на ремонт фасада собираем со всех членов ГСК.** Чтобы легче было всем нам, целевые взносы, принято такое предложение 31.03.2021 г., разбиты на три года, начиная с 2021 года, по частям: 3000 руб./2021год; 3000 руб./2022 год и 3000 руб./2023 год, что, надеялись, приемлемо для каждого члена ГСК. Через три года на счету ГСК, в Фонде капитального ремонта, будет дополнительно 6.0 млн. рублей резервных средств. Плюс, текущие поступления. Можно будет приступать к ремонту фасада. ГСК – это наша собственность и она нам очень нужна, хоть и дорога.

**Но поражает равнодушие людей, их озлобленность, оскорбления**, при сборе средств, как будто их собираем в свой карман, а не на общее дело - капремонт нашего, в общей собственности, здания, чтобы его сохранить на долгие годы, а не до 2030 года. Есть члены ГСК, ограниченные, на мой взгляд, которые заявляют, что если ГСК-это юридическая структура, так пусть и платит за всё, а у меня только маленький бокс и почему же я должен платить за какой-то фасад, кровлю, окна, металлические, противопожарные двери и т.п. Меня это не касается. Хорошо, что хоть членский взнос плачу и тот, небось, разворовываете. Можно и фамилии назвать, при случае. А пока пусть читают, думают, узнают себя между строк.

**К слову сказать, в 2021 году, целевой взнос на ремонт фасада** за год, собрали всего 500 000 рублей, в 2022г.-1,5 млн. руб. вместо 2 000 000-х миллионов рублей. Такая же ситуация и в 2022 году. Собрано пока не более 50% средств. Когда-то на ремонт кровли, в 2014 году, собирали целевой взнос вместо года, по 5000 рублей с бокса – 4 года. Платили потом, но скандалили. У них ведь, над ними крыши нет, это где-то там, на 6-ом этаже. У них этаж ниже. Стыдно за таких. Позор таким. А сколько нервов с ними мы потратили!

**При таком отношении членов ГСК к нашей общей собственности** и её содержанию в хорошем состоянии, нам, впору, надо готовится к сносу корпусов ГСК после 2030 года, а не к борьбе за продление договора аренды и сохранение наших боксов. Коммерческая цена бокса - в пределах 1.0 млн. рублей и более, многие покупали и за большую сумму, но, некоторым, жалко, в общей сумме, тысяч десять рублей на ремонт корпусов потратить и 12-18 т. рублей, на свои окна. К слову сказать, цена одного бокса в нашем ГСК, по реестру БТИ, составляет 680 тыс. рублей. И это без учета износа за их годы.

**Сбор средств остается в силе.** Важно и Ваше мнение. Ждём Ваших предложений, но обоснованных, без демагогии. Демагогии, ранее, как и оскорблений, якобы в наживе, встречаются от подлых людей, очевидно, что они сами такие и есть. А откуда же тогда 6.0 млн. рублей накоплений в ГСК, положенных администрацией в ФКР, прошлый целевой взнос в размере 5000 рублей, давно потрачен в 2014 году на ремонт кровли. К сведению, до прихода нашей администрации на работу в ГСК в 2011 году, на счету были копейки, около 80 тыс.рублей.

**Прошу проникнуться важностью вопроса по сбору средств и их сохранению.**

И еще. Поскольку финансирование на эти работы, по нашим меркам, очень большое, более чем, по 5.0 млн. рублей, остается в силе моё предложение и просьба, к членам ГСК, разбирающимся в строительстве, финансировании, сметах, инициативно, добровольно, **войти в состав независимой, контрольной группы по подбору фирм, исполнителей работы, принять участие** в проведении тендера подрядчиков и в осуществлении технического надзора за качеством выполнения работ. **Ждем Вас в Правлении ГСК**.

**Информация повторная, для новых членов ГСК.** О необходимости иметь финансовый резерв. Отсюда и повышение членского взноса до 1500 рублей, из них на перечисление 250 в фонд капитального ремонта. Голосуем, товарищи.

**Есть у нас, в ГСК и другие, спящие, болевые точки.** Это сорокапятилетние металлические трубы пожароводотушения. Они проходят по всем этажам зданий и заходят в каждый бокс. Периодически в них, особенно в местах сварки, образуются свищи от внутренней ржавчины, из которых под большим давлением может прорываться вода, т.к. система постоянно находится под давлением воды в 4-5 атмосфер. Прорыв трубы в любом месте, это залитие чьих-то боксов, проездов, расположенных ниже. К сожалению, такие случаи были уже неоднократно, как и прорывы сплинкеров. Это устройство служит для распыления воды, как водяной завесы для тушения огня. Локальные ремонты мы уже проводили неоднократно. Пока система держится, но если потребуется её ремонт, то работа это очень дорогая. Даже затрудняюсь прикинуть её реальную стоимость. Одних труб металлических, почти 2-а км. Дай бог, чтобы система еще долго служила, но в случае «Ч», придется её экстренно ремонтировать. Или же, её можно заглушить и оборудовать боксы, проходы, под потолком, порошковыми, автоматическими огнетушителями, что тоже не дешёвое мероприятие, сейчас на пару млн. рублей потянет.

**Что еще? Кровлю нашу, мягкую, климатические катаклизмы постоянно** разрывают, что уже наблюдалось неоднократно и требовало проведения локального ремонта. Канализационные трубы водостоков с крыши тоже старые, имели место их разрывы и протекания воды в боксы, что тоже требовало оперативного, локального ремонта. Хорошо бы их поменять на новые, но работа большая и тоже дорогая. Надо пробивать полы и потолки в десятках боксов. Можно будет эту работу совместить с ремонтом кровли. Дополнительную проблему создает то, что крыши на гаражных корпусах плоские, окантованы высоким парапетом. В сильные ливни, там образуются настоящие озера, водоотводные канализационные трубы, проходящие вертикально через боксы «несчастных», (их 22 шт.) не справляются, они малого диаметра, затапливает сверху даже дефлекторы в кровле для отвода паров влаги, отчего вода может протечь под мягкую кровлю и далее, в боксы. Изменить положение дел может только реконструкция проекта крыш в виде открытого металлического навеса с водосточными трубами по стенам зданий и канализационными водостоками в земле, в приемные колодцы. Но, это-огромный, дорогой проект, согласования, миллионы средств, время. Может, дешевле переносить редкие затопления объекта. Потом всё просыхает. Но, истерики пострадавших, оскорбления, угрозы судом, не имеют границ.

**Замечания к членам ГСК по итогам работы в 2020-2023гг. году.**

В ГСК, весь 2022 год, как и в 2021 году, была огромная задолженность по членским взносам, более 1.0 млн. рублей, от 127 человек, практически от одних и тех же членов ГСК. Нами, с натяжкой, но, платились вовремя обязательные коммунальные платежи, аренда земли, оплата охраны и т.п. Как обычно, бухгалтерии, руководству ГСК, пришлось прикладывать немалые усилия, чтобы обеспечить поступление средств на счет ГСК от должников и арендаторов. На конец 2022 года, должниками остались только 9 злостных неплательщиков. Сумма долга оставалась за ними большая, порядка 150 000 рублей. Часть из них погасила долги в 1 кв.2023г. но, сумма долга остается за должниками, еще более 100 000 рублей. Все это плохо. Говорит о безответственности людей. Они требуют внимания, нервов, общение с ними-на грани стресса и унижения. Непорядочно все это.

**За общим собранием членов ГСК, остается право решать вопрос** об их исключении из членов ГСК, принудительном удержании задолженностей через мировой суд и оформление с ними договора на эксплуатацию боксов по фактической себестоимости затрат по ГСК, без льготных условий, что превышает сумму ежемесячного членского взноса почти в два раза. Но, жаль терять на это время и нервы.

**Владельцы ряда боксов так и не зашили металлом ворота**. Через сетку виден пожароопасный хлам, что снижает противопожарную безопасность объекта (ППБ) и дает повод МЧС для штрафования ГСК. На обращение Правления по этому вопросу, положительной реакции членов ГСК, почти нет. Порядок в боксах надо поддерживать постоянно.

**Остается актуальная просьба к собственникам боксов**, не сдавать их в аренду под хранение мотоциклов, складов, мастерских, а только под автомобили. Причины: в боксы часто приходят посторонние лица, их друзья, сами мотоциклисты, круглогодично идет ремонт техники, бесконтрольно расходуется электричество ГСК, присутствуют: резкие запахи ГСМ, грохот моторов в помещениях, загазованность, срабатывание пожарной сигнализации, превышение скорости движения в помещениях и на территории, их падения на пандусах. Склады, мастерские, в боксах, практически все запрещены.

**Арендаторы, в своем большинстве - крайне недисциплинированные** водители, гоняют по этажам, халатно относятся к имуществу ГСК, собственников. Продолжали иметь место залития нижних боксов талой водой от снега с подкрылков автомобилей в зимнее время. Имели место жалобы, скандалы.

Часто, реакция арендаторов на замечания, была неадекватная. Администрация, многим из таких арендаторов, в аренде отказало.

**Продолжали иметь место нарушения Правил Пожарной** Безопасности и Техники Безопасности в ГСК, как членами ГСК, так и арендаторами боксов, но своевременно были жестко пресечены администрацией. Будьте внимательны, не допускайте нарушений. Последствия могут быть катастрофичны для нашего объекта и людей.

**Финансово-хозяйственная деятельность ГСК-5 «Черемушки» и инвентаризация материальных ценностей за 2021 год.**

**Подробная информация по финансам будет озвучена в докладе главного бухгалтера Жуковой Н.Я.**

Подробно о результатах инвентаризации материальных ценностей и имущества ГСК-5 «Черемушки».

**По итогам работы Администрации и бухгалтерии ГСК в 2022 году**, в январе 2023 г. инвентаризационная комиссия ГСК, проверила наличие и расходование материальных ценностей, стройматериалов, инструментов, оборудования, механизмов, исполнение и стоимость договоров на хозяйственные работы, договоров на аренду помещений, наличие, количество и эксплуатацию парковочных машиномест, боксов ГСК, использование территории, крыши главного корпуса, составила Акт и констатировала, что все материальные ценности ГСК в сохранности, краж, приписок, недостач, неоправданных платежей не выявлено. С актом можно ознакомиться в бухгалтерии.

**Но на этом, явочном собрании, коллегиально, необходимо будет обсудить** увеличение членского взноса. В сметах, очень доступно и понятно отражено движение всех финансовых средств по ГСК, определяющих реальную себестоимость эксплуатации одного бокса, что очень важно для каждого члена ГСК-собственника своей недвижимости. Экономическая тенденция в мире, дикие санкции на РФ, провоцируют резкое повышение цен на всё. Сохранить эту сумму, будет невозможно. Но, повторяю, решение сегодня должно быть коллегиальное и обоснованное.

**О работе Администрации, Правления, технических специалистов ГСК.** Несмотря на угрозу заражения весь период пандемии, неоднократных локдаунов и случившихся всё же болезней, ВСЕ наши работники самоотверженно работали на территории, а не на удаленке, для обеспечения функционирования гаражного комплекса, выполняли плановую работу, оперативно устраняли аварии на объекте: с электрикой, отоплением, механизмами ворот, шлагбаумом, ремонтом трактора, очистке территории от снежных заносов, уборке помещений, устранению протечек и т.п. Самоотверженно, в кабинете, а не дома, трудились и наши бухгалтера, оперативно решая все финансовые вопросы. Руководитель ГСК не отсиживался дома, постоянно был на работе, планировал, организовывал, координировал и контролировал выполнение и решение всех вопросов, не ушел в свой очередной отпуск.

**Спасибо им всем от нас, 668-и человек, членов ГСК-5 «Черемушки».**

С учетом всего изложенного, предлагается работу Администрации ГСК, Правления, комиссий, за 2022 год, а фактически еще и за 2020-2021г.г., в условиях пандемии и СВО, признать - удовлетворительной.

**Абрамов Ю.А.**