ОТЧЕТ Правления ЖСК «Марьино-9» за 2018 год

(Выдан каждому собственнику в письменном виде в феврале 2019 года)

В наступившем 2019 году исполняется 30 лет со дня организации нашего жилищно-строительного кооператива «Марьино-9». От первого состава правления остался один председатель. В отличие от нас наш дом с каждым годом становится лучше, и комфортабельнее. Прежде всего производится замена лифтов во всех подъездах. Уже заменены комплекты лифтов во 2, 3 и 6 подъездах. К сожалению, обращения председателя правления к мэру Москвы, президенту, выступления, статьи в газетах и журналах ничего не дали.
В 2018 году я обращался в Сбербанк, ВТБ, Альфа-банк с целью получения кредита для ускоренной замены лифтов. Нам надо всего 20 миллионов рублей, мы заменим все лифты за один год, а потом за 4, пусть за 5 лет с учетом процентов по кредиту расплатимся с банком. Удивительно, нам нужны лифты, лифтостроительным заводам нужны заказы, монтажникам нужны подряды, банкам нужны надежные клиенты. Собираемость взносов на счет капитального ремонта в нашем ЖСК по годам составляет 99,6%. Наш ЖСК является наинадежнейшим кредитополучателем.
Сбор средств гарантируется законом о капитальном ремонте МКД. Но, банковские клерки выпадают в осадок, у нас нечего взять в залог, мы не ведем профессиональную деятельность по замене лифтов, нам отказываются дать кредит, боятся. Давайте примем решение о возможности кредитования замены лифтов и будем искать возможности получения кредита. В любом случае в 2019 году будет заменен еще один комплект лифтов. Взаимодействие с подрядчиками налажено, средства для оплаты аванса уже накоплены. В феврале 2019 будет заключен договор на замену очередного комплекта лифтов.

В прошедшем 2018 году мы отремонтировали крылечки во всех подъездах. Согласитесь, что дом стал нарядней, клинкерное покрытие менее скользкое. Отдельная история – ремонт крыльца у 6 подъезда. У нас нет возможности ремонтировать тротуар и проезжую часть, а они осели у этого подъезда. Пришлось дважды обращаться на сайт мэра Москвы.

Удивляет не желание наших соседей без дополнительных личных расходов улучшить

состояние своей собственности. В прошедшем году мы могли бы выполнить ремонты еще 2-3 межквартирных холлов, остались средства, остались материалы, но не нашлось желающих. В 2019 году мы продолжим ремонты холлов, но насильно заставлять никого не будем.

В прошедшем 2018 году произведен ремонт и укрепление кожухов батарей в лифтовых холлах всего дома, окончательно завершено обновление всех семи входов на чердак. Там установлены одинаковые новые металлические двери с сигнализацией. Установлены дополнительные батареи под почтовыми ящиками во всех 7 подъездах. Зачем? Во-первых, так красиво, главное же в том, что, обогрев вестибюля первого этажа раньше осуществлялся нагревом всей стены (внутри стены проложены трубы отопления). Трубы эти ржавеют, засоряются, их разрывает. У нас уже были такие прецеденты в 5 и во 2 подъездах. Мы сделали замену на опережение возможных аварий. Раньше мы грели за свои деньги воздух в городе Москве. Теперь мы платим только за тепло в нашем доме.

О санитарном состоянии дома. Очень редко, но встречаются заявления о санитарном неблагополучии в доме. Правление со всей ответственностью заявляет, что ни одна жалоба не подтвердилась. Действует договор с городской станцией дезинфекции, подвал регулярно обрабатывается необходимыми химикатами. Один-два раза в год в подвале разводятся блохи и производится дополнительная санобработка. Клопы и тараканы не живут в нашем доме.

В городских структурах управления уже давно происходит затягивание административных гаек. Чиновники требуют не нужных, бесполезных действий, таких же бесполезных отчетов. Например, «отчет о закрытии чердаков в праздничные дни». В этом году жилищная инспекция потребовала «очистить подвал от посторонних предметов», имея в виду неизрасходованные остатки строительных материалов. Необходимо проголосовать за формальные технические решения, перечисленные в бюллетене. Правильность и выгодность жителям дома самоуправления и собственной бухгалтерии очевидны. Оборудование интернет-провайдеров никому не мешает и приносит небольшие деньги. Контора подрядной организации в щитовой 5 подъезда нам выгодна, нам делается скидка в цене за работы и работники всегда под рукой.

Четвертый год в подвале 6 подъезда работает магазинчик. Для жителей нашего дома магазин выгоден: на арендные деньги оплачена реконструкция крылец всего дома, торец нашего дома ярко освещен, расчищен от снега, тротуарная плитка моется с порошком. Закроется магазин – будет общественный туалет при районной спортивной

площадке, будет темно, грязно, вонюче и исчезнет доход от аренды. Печально, что наши жители верят заезжему дворнику и не верят председателю 30 лет успешно эксплуатирующему 500 квартирный дом.

По поводу равного сбора за отопление, даже при его отсутствии. При сборе с жителей в 680 тыс. руб. в месяц в 2018 году мы оплатили за отопление за декабрь 2018 свыше полутора млн. рублей. Если собирать за отопление по фактическим затратам, то сэкономленные летом на отоплении средства летом бы собственники и потратили, а в январе надо было изыскивать сумму в три раза больше сегодняшней. Это долги, недоплаты, скандалы. Далее, «сэкономленные деньги перевести в резервный ремонтный фонд». Трудно отдать новые, не запланированные деньги. Если деньги уже собраны, то лучше заменить кран, установить новый светильник, вложить средства в инфроструктуру нашей общей собственности, чем купить еще один пирожок.
Зима 2018 теплая и снежная. Напоминаю, что правление ЖСК отвечает за состояние дома.
Автостоянки, тротуары, проезды, детские и спортивные площадки обслуживает ГБУ «Жилищник». У правления нет сил и средств для расчистки автостоянок наших жителей, а автовладельцы не имеют даже лопат. Замкнутый круг.

Во всех подъездах вестибюли первых этажей полностью облицованы полированным керамогранитом, установлены современные биметаллические батареи под почтовыми ящиками во всех без исключения подъездах.

Летом 2018 года произведена замена всех панелей домофонов. В результате исчезли жалобы на отказы цифровых кнопок, плохую слышимость. Надо заметить, что бежево-коричневые трубки домофонов в квартирах проработали свыше 15 лет. Отремонтировать бесплатно их нельзя, возможна только замена трубок на современные и она оплачивается собственником квартиры. Желающих «слышать щебетание птиц» по домофону достаточно, а вот оплатить порядка 2 тыс. рублей за новую трубку мало. Непрерывно приходится «штопать» проводку домофонной системы. При подключении интернета и протягивании кабелей ее постоянно рвут связисты. К сожалению, проводя ремонт в своей квартире, никто не думает о домофоне. Замыкание провода внутри одной квартиры выводит из строя весь подъезд. Так было в 3 подъезде только что.

За свои небольшие средства мы заменили все двери на чердак, за средства города проведена модернизация системы сигнализации на чердаках в подвале и в щитовых. Без дополнительных сборов проводится ремонт холлов в угловых секциях, имеющих удвоенную площадь полов и стен. Жители каждого холла решают сами: отложить

ремонт на более поздний срок, выполнить ремонт только вблизи общей двери холла или не делать совсем. Некоторые собственники самовольно захватили общее имущество установив дополнительные перегородки и двери внутри холлов. Особенно это распространено в угловых секциях 1 и 7. На предложение ликвидировать незаконные сооружения на председателя и управдома обрушивается шквал ненависти. Рано или поздно владельцы рухляди, захватившие общее имущество покинут наш дом, а их наследники будут предъявлять претензии уже к другому составу правления. Вообще алгоритм простой, нанимается адвокат, делаются фотографии незаконных перегородок, делаются документы БТИ, подается иск в суд. Иск бесспорно выигрывается, в соответствии с судебным решением перегородки срезаются в присутствии участкового, судебные исполнители с пенсионных или зарплатных счетов взыскивают все расходы со «строителей» незаконных перегородок. Вам это надо? Оказывается, есть люди, которым безразлично свое собственное благополучие.

Подавайте заявления о ремонте в правление с подписями собственников 4-х квартир в любой форме. Уже поданы заявления от 2-х холлов.

Достаточно успешно работает АСКУВ. Показания счетчиков воды снимаются дистанционно в первую ночь после завершения месяца, автоматически вводятся в программу начисления квартплаты. К сожалению, батарейки в счетчиках импульсов («синие коробочки» в туалете) постепенно разряжаются, их надо заменять, процедура занимает 7-10 минут. Производится сверка показаний и составление акта. За 2018 год нашим рабочим Атабеком заменены почти все батарейки. Проблемой является недоступность собственников. Десяток собственников отказываются восстановить работоспособность счетчиков. Троих пенсионеров обманули, установив «счетчики без проводков». Решение Общего собрания о подключении всех квартир к АСКУВ и начислении по общим счетчикам при неисправных квартирных быстро наведет порядок. Обращайте внимание на показания счетчиков, указанных в ваших квитанциях. Если они отличаются от фактических, обращайтесь в правление. В январе 2019 года исправлена ошибка в программном обеспечении, теперь на квитанции печатаются истинные номера счетчиков ХВ и ГВ. Возможны ошибки среди сотен записей. Посмотрите на свои счетчики, их паспорта, свои квитанции. Если Вас что-то не устраивает, напишите записку, укажите проблему и телефон для связи.

Еще раз напоминаю, «по проводам» передаются оценочные сведения с точностью до 10 литров, накапливается ошибка измерения. Механическая шкала фиксирует юридические значения с точностью «до стакана». При замене батарейки, проведении поверки или инспекции шкалы прибора фиксируется расхождение в 1-3-5 кубических метров ЗА ГОД. Такие же ошибки технических измерений происходят ежемесячно при начислении платы за воду жителям и расчетами с поставщиками. В нашем доме разница

покрывается из средств экономии по отоплению. Иначе пришлось бы вводить дополнительную графу в квитанции- «общедомовые расходы». Это не бассейны воду уходящие на мытье коридоров, это бассейны воды, уходящие в канализацию, но не точно измеренные. Я описал это в газете «Труд», статья есть на нашем сайте.

Оглянитесь вокруг, мы уже давно живем так, как в других домах России и Москвы только мечтают зажить через 30 лет. Цените свою собственность, объясняйте своим детям, контролируйте своих квартирантов. Больным вопросом являются бомжи и бродяги. Они ночуют и гадят во всех подъездах, не думайте, что только Ваш подъезд страдает от их нашествия. Наш дом находится между ночлежкой для бродяг на Иловайской улице, станцией метро и православным храмом. Магазин, где бутылка пива стоит дороже трех «фанфуриков» боярышника не может привлечь нищих и бродяг. Члены правления, уборщицы не могут бороться с бродягами. Вызывайте милицию. Входя и выходя из подъезда, проверяйте кто входит вместе с вами.
Бомжа, нагадившего на лестнице, впустил какой-то житель этого подъезда.

Уважаемые соседи, мужчины, хотите взять ситуацию в свои руки, купите баллончик перцовый за 200 руб. Разбрызгайте его содержимое согласно инструкции на лестничной площадке, где расположились бомжи, можно из-за двери. Уверяю вас, что не желательное лицо немедленно удалится и не вернется вновь. В сообществе бомжей и бродяг разнесется слух, что в этом доме «брызгаются газом». Защитите себя сами.

В 2019 году начнем ремонт межпанельных швов. При наличии средств, желательно обновить элементы системы видеонаблюдения. Начнем суды с должниками.