ОТЧЕТ Правления ЖСК «Марьино-9» за 2020 и период 2018-2020 года

(Выдан каждому собственнику в письменном виде в марте 2021 года)

В феврале 2021 прошла внеочередная проверка нашего дома пожарно-технической инспекцией МЧС. Замечания к правлению и к подрядной организации незначительны и легко устранимы. НО!!! Комиссия осмотрела выборочно по 5 межквартирных холлов в каждом из 7 подъездах. Большинство холлов превращены в свалки и сараи. Правление категорически требует навести порядок в общем имуществе межквартирных холлов до 10 мая 2021 года, выбросить или вывезти ненужный мусор. Затем юридическая фирма начнет предъявлять судебные претензии сразу ко всем собственникам захламленных холлов .

Прошедший 2020 год был очень непростым. Карантинные ограничения не позволили нашим постоянным строителям-ремонтникам въехать в страну. Впервые за несколько лет мы не выполняли в летний период никаких строительных и ремонтных работ. В то же время была произведена замена лифтов в 7 подъезде. Уже заменены комплекты лифтов во 2, 3, 4, 6 и 7 подъездах.

В 2019 году закончился 3-х летний срок продления аттестации наших старых лифтов. Как и ожидалось, вышло постановление правительства продляющее возможность использовать "просроченные" лифты еще в течение 6 лет.

В 2019 мы вынуждены были вновь аттестовать еще не замененные лифты. Заплатив 200 тыс. рублей, мы получили разрешение эксплуатировать старые лифты еще 6 лет. Этого срока хватит с лихвой для замены всех лифтов в доме. Мы должны закончить замену лифтов своими силами в 2022 году, все лифты в нашем доме аттестованы и находятся в исправном состоянии, качественно обслуживаются, поэтому

вопрос о кредите для замены лифтов снят с повестки дня

. Мы абсолютно точно в ближайшие два года заменим лифты в 1 и 5 подъезде, используя только свои средства со специального счета капитального ремонта.

В 2019 году мы заключили новый договор на обслуживания всех 14 лифтов с ООО «Альянс-лифт». Эта организация занимается нашими лифтами в полном жизненном цикле от монтажа до текущего момента. Монтаж 10 лифтов в нашем доме, десятки смонтированных лифтов в Марьино и Братеево, обслуживание лифтового хозяйства в двух десятках окрестных домов ЖСК показало профессионализм, экономность и высокое качество обслуживания. Хороший личный контакт правления с руководством

ООО «Альянс-лифт» также дает твердую надежду на качественную монтаж и последующую эксплуатацию наших лифтов.

Ге

неральный

директор Иван Климочкин – бывший студент председателя ЖСК.

В 2018 году мы отремонтировали крылечки во всех подъездах. Третий сезон они прекрасно эксплуатируются. Отдельная история – ремонт крыльца у 6 подъезда, но и этот вопрос удалось решить в отчетный период. После неоднократных обращений на сайт мэра Москвы наш дом включили в программу благоустройства, результат видят все жители. Ремонт тротуаров и ремонт парковки вдоль детских садов сделан за счет средств города и МОЭК.

В 2019 году мы выполнили ремонты в 17 эквивалентных межквартирных холлах. Большинство из них были двойными, т.е. расположены в 1 и 7 подъездах. Всего за три отчетных года было отремонтировано 46 эквивалентных холлов. К сожалению, в прошедшем 2020 году ремонт холлов не производился в связи с карантинными мерами правительства Москвы.

В 2021 году мы продолжим ремонты холлов, но насильно заставлять никого не будем. Дело в том, что наши жители стареют и, к сожалению, умирают. Квартиры переходят по наследству детям и внукам проживших всю жизнь в муниципальных бесхозных домах. Растет число квартир, в которых живут «родственники» собственников из Белоруссии, Киргизии и Узбекистана. Новые собственники не живут в нашем доме, отсюда не желание приводить в порядок (даже за бесплатно) общие помещения дома и его инженерное оборудование, катастрофическое падение процента участия собственников даже в заочных Общих собраниях ЖСК.

Более десяти лет в нашем доме круглосуточно работает система видеонаблюдения. Именно благодаря ей в общих помещениях дома сохраняется относительный порядок, исчез мусор в холлах первого этажа, повысилась раскрываемость квартирных краж и иных происшествий. В отчетном периоде была выполнена замена цифровых видеорегистраторов и мониторов. Постепенно обновляется парк видеокамер. Все уже привыкли к тихой музыке в подъездах. Иногда она пропадает, это после сбоя по электропитанию сбивается режим работы радиоприемника. Чиним немедленно. 20 декабря 2020 года ночью было совершено проникновение в помещение правления. Было похищено 20 тыс. рублей наличных денег. С помощью системы видеонаблюдения было установлено время совершения преступления и сделаны фотографии злоумышленника на входе в подъезд. Вызвана бригада угрозыска со служебной собакой, сняты отпечатки пальцев. В январе 2021 года злоумышленник был найден, получено пока обещание вернуть похищенные деньги. Рецидивист недавно освободившийся из мест лишения свободы снова вернется туда. Условное наказание невозможно, только посадка.

Видеонаблюдение работает.

Уважаемые соседи, во всем доме летом 2019 года были заменены межэтажные домофонные провода. Домофон во всех подъездах работает от ключа, кода и от квартирной трубки. Вызывные панели на входных дверях за 20 лет эксплуатации домофонной системы заменялись неоднократно. Все неисправности домофонной системы обусловлены неграмотным вмешательством самих жителей и их неквалифицированных мастеров, а также высыханием со временем угольных микрофонов и капсулей в квартирных трубках. При производстве ремонта своих квартир в районе входной двери, нужно аккуратно убрать старые провода, не допуская их замыкания. Нельзя устанавливать трубки несовместимые с нашей системой. В правлении есть запас дешевых китайских и более дорогих и стильных польских трубок. Старые бежевые трубки ремонту не подлежат.

Самый большой материальный ущерб нашему ЖСК за 30 лет его существования нанесла бессменный депутат Мосгордумы с начала ее существования и по сегодняшний день ЛЮДМИЛА СТЕБЕНКОВА. Её письмом на нас натравили инспектора МЖИ, который определил, что мы не имели права повернуть вход в подвал на 90 градусов, сделать козырек над ним и осветить, чтобы там не гадили бомжи. Этот штраф составлял 40 тысяч рублей. По Жилищному кодексу и Уставу ЖСК любой убыток распределяется на всех членов ЖСК. Значит эти деньги взяты не из кармана арендатора магазина, не из кармана председателя правления ЖСК, а из карманов каждого жителя. Оформить разрешительные документы на козырек не удалось, в прошедшем году мы просто его демонтировали. Московская жилищная инспекция от нас отстала, депутат Стебенкова избралась в очередной уже седьмой для нее состав Мосгордумы и, очень бы хотелось надеяться, о нас забыла. Желающих снять в аренду наш подвал нет. Даже сейчас при выключении освещения в приемке мгновенно образуются нечистоты. Сотню рублей в месяц за освещение приемка светодиодными лампочками платит правление.

За почти тридцать лет существования нашего дома было сделано три большие работы НЕ ЗА НАШИ деньги: отремонтирована кровля на крыше дома, заделаны межпанельные швы и реконструированы обе щитовые. В дальнейшем такой «халявы» не предвидится. У нас нарастают две большие проблемы. Межпанельные швы выкрашиваются, появляются жалобы на протекание швов в дождь и проржавели входные «домофонные» двери. В случае принятия решения Общим собранием ЖСК, в рамках летнего ремонта без дополнительного сбора средств можно начать замену этих дверей. Останавливает то, что придется скалывать обрамление из полированного керамогранита, а затем восстанавливать его. Зато какая красота будет после ремонта и, главное, каждый житель дома ежедневно будет этим пользоваться. Межпанельные швы мы тоже будем

ремонттировать, но есть надежда использовать деньги капитального ремонта после окончания замены всех лифтов.

Уже седьмой год в нашем доме работает система дистанционного сбора данных со счетчиков воды (АСКУВ). Абсолютное большинство жителей забыло о сдаче «бумажек» с показаниями счетчиков в ящик правления. Еще раз напоминаю, «по проводам» передаются оценочные сведения с точностью до 10 литров, непрерывно накапливается ошибка измерения. Механическая шкала фиксирует юридические значения расхода с точностью «до стакана». При замене батарейки, проведении поверки или инспекции шкалы прибора фиксируется расхождение в 1-2-3 кубических метров ЗА ГОД. Такие же ошибки технических измерений происходят ежемесячно при начислении платы за воду жителям и расчетами с поставщиками. Для возможности контроля самими жителями на квитанции (ЕПД) выдаваемой в первых числах месяца печатается ТЕКУЩИЕ показания счетчиков ХВС и ГВС на последний день месяца. Получив квитанцию, можно сравнить значения счетчиков в квитанции с показаниями счетчиков в вашем туалете. Они могут отличаться на 1-2 куб. метра, если это не так, обращайтесь в правление. В нашем доме разница между показаниями Общедомовых Приборов Учета и суммой Квартирных Приборов Учета покрывается из средств экономии по отоплению. Иначе пришлось бы вводить дополнительную графу в квитанции- «общедомовые расходы». Это не бассейны воды, уходящие на мытье коридоров, это бассейны воды, уходящие в канализацию в каждой квартире, но не точно измеренные. Статья об этом есть на нашем сайте.

Мелкий вопрос, замена батареек в «синей коробочке» в туалете каждой квартиры. Счетчик импульсов, он же передатчик показаний питается от литий-полимерной батарейки. Батарейка рассчитана на срок службы в 5 лет, однако работает 3-4 года. Мы начали третий цикл замены батареек. Замена делается бесплатно, занимает 10-15 минут. Рабочий комплексной уборки АТАБЕК отлично разобрался в проблеме, освоил работу с газовым паяльником и выполнил успешно уже несколько сотен замен батареек. Некоторые собственники не реагируют на просьбы впустить нашего сотрудника для замены батарейки. Рано или поздно вопрос разрешится, пусть сдают «бумажки», а пока эти люди не получают оплаченной услуги. Наконец в 9 квартирах не работает импульсный выход у одного из счетчиков. Соответственно показания по одному счетчику исправно снимаются АСКУВ, а показания другого счетчика не учитываются. Такие собственники также добровольно не пользуются оплаченной услугой, и сдают ежемесячные «бумажки». Не хочется скандалов, но придется принимать меры принуждения. В свое время абсолютно во всех квартирах были установлены квартирные приборы учета, в некоторых со скандалом.

По поводу равного сбора за отопление, даже при его отсутствии. При сборе с жителей в

630 тыс. руб. в месяц в 2019 году мы оплатили за отопление за декабрь 2019 свыше полутора млн. рублей, хотя эта зима была сверх теплая. В тоже самое время ежемесячно мы имеем перерасход за потребленную горячую, холодную воду и водоотведение. За год переплата ресурсоснабжающим организациям составила 980 тыс. рублей. Эти деньги мы обязаны оплачивать Водоканалу и МОЭК, но с жителей их мы не собираем. По закону 354 ФЗ в квитанцию надо вводить графу ОбщеДомовые Расходы (ОДР) на них не распространяются льготы для инвалидов и ветеранов. Лучше ничего не трогать, пока есть возможность.

В начавшемся 2021 году мы продолжим ремонт квартирных холлов по заявкам собственников. **Подавайте заявления о ремонте в правление с подписями собственников 4-х квартир в любой форме.**

21 февраля 2020 одновременно в 4 и 6 подъездах оторвались сварные присоединения линии пожарных гидрантов к магистрали холодной воды. Пока аварию обнаружили, пока перекрыли вентили, на чердаке вылилось большое количество воды. В месте аварии находились лифтовые шахты. Вода пошла в них. Лифты залиты водой, она скопилась в лифтовых приемках. Лифты были отключены до просушки. Кто виноват? Как обычно виновных нет, но тем не менее ответственность лежит на управляющей компании. Нашему дому почти 30 лет. К сожалению, стареют не только жители, но и сам дом. Мы заменили всю запорную арматуру на современную, но не ожидали, что сварные швы могут подвести. Была проведена ревизия всех опасных мест. Но не могло одновременно в двух местах беспречинно разорваться сварные соединения. Скорее всего произошел гидроудар в системе ХВС, это разрушило ослабленные временем сварные швы. Уже вечером 22 февраля, после проверки были запущены лифты. Часть оборудования в кабинах лифтов вышла из строя. Попытка получить копеечное страховое возмещение не увенчалась успехом. **В связи с этим правление предлагает прекратить страхование общего имущества.**

С глубоким прискорбием приводим список должников, с долгом превышающим 50 тысяч рублей. Взрослые люди, ежемесячно получающие квитанции с указанием величины долга, регулярно оплачивающие свои сотовые телефоны, электричество, тем не менее считают, что использование ими своего унитаза должны оплачивать соседи. Некоторые фамилии повторяются десятилетиями. Совокупная задолженность за собственниками колеблется в течение года, но составляет примерно 2 млн. рублей. Это соизме

Список собственников с долгом свыше 50 тыс. руб.

Квартира

ФИО

Долг

1

78

Абрамова Н.С.

165 428

2

90

Балашкин В.А

114 438

3

119

Протопопова И.В

146 433

4

131

Вотинова Е.А.

62 300

5

154

Чурчелашвили

102 152

6

303

Артюх Л.В.

526 425

7

334

Коновалов С.В.

154 450

8

343

Рябцев А.А.

90 879

9

376

Минаев С.Н.

150 276

10

430

Егорова И.М.

340 951

11

438

Ли В.Э.

194 454

ИТОГО:

2 048 186

римо с месячным сбором со всего дома. Львиная часть суммы приходится на несколько квартир. Правление неоднократно призывало задолжников к благоразумию. Мы высылали претензии и предупреждения, некоторая часть должников начали предпринимать меры к сокращению задолженности, но самые отъявленные должники даже не удосужились явиться в правление. В конце 2019 года мы наняли юридическую

фирму, которая собрала необходимый комплект документов для подачи исков на собственников трех квартир, не оплативших ни рубля в 2019 году. Одна квартира (400) полностью погасила долг, а в конце 2020 года были вынесены судебные решения по кв. 303 и 430. Судебные решения переданы для взыскания службе судебных приставов. **В течение текущего года судебные иски будут предъявлены всем перечисленным должникам. Процедура опробована и работает без сбоев**

. Должники предполагают, что если они не будут получать повестки, не явятся в суды, то о их долгах забудут. Увы, это не так. Судебные решения имеются и будут выносятся и в дальнейшем.

Для проведения любых ремонтных работ необходим доступ в квартирные холлы в дневное время. Оказалось, что некоторые собственники, сдававшие ключи при ремонте холлов за общие средства, сменили замки в общих холлах после выполнения ремонта. Убедительная пока просьба, при замене замка или личинки в двери межквартирного холла сдать дубликат ключа в правление. Ревизия сварных швов в холлах подъезда не будет проводиться, пока дубликаты от всех дверей холлов не будут сданы в правление. Подумайте, что дешевле, заплатить сотню рублей за дубликат ключа или десятки тысяч за ремонт после аварии.

Время идет быстро. Закончился период полномочий правления ЖСК. Для возобновления действия банковских и прочих подписей необходимо провести перевыборы правления. Предлагается, как обычно, избрать старших по подъездам и старшего по дому: Панарин Иван Павлович -216 кв., Езерский Валерий Иосифович -20 кв., Степанчикова Людмила Петровна - 95 кв., Гончаренко Константин Владимирович -160 кв., Круглов Вячеслав Сергеевич - 260 кв., Трушин Василий Григорьевич -275 кв., Асламов Иван Петрович - 344 кв., Ардаков Сергей Александрович - 417 кв.

В состав Ревизионной Комиссии предлагается Букреев Александр Николаевич – 156 кв. (директор фирмы), Савельев Михаил Юрьевич -192 кв.(менеджер), Петрин Александр Александрович

--

282 кв. (полковник МВД
в отставке).

Уважаемые соседи, еще раз напоминаем, что правление ЖСК занимается обслуживанием общего имущества ТОЛЬКО В САМОМ ЖИЛОМ ДОМЕ! Мы не отвечаем за расчистку тротуаров и стоянок возле дома, мы не обслуживаем мусорные урны возле дома, мы не отвечаем за полив грядки и газонов. За всю

территорию перед домом несет ответственность и получает за это деньги ГБУ «Жилищник». Яма на асфальте, снег на тротуаре, засохли цветы на вашей грядке – жалуйтесь в управу района «Марьино», на сайт мэра Москвы.

УВАЖАЕМЫЕ СОСЕДИ, ПРОГОЛОСУЙТЕ ПО ВОПРОСАМ БЮЛЛЕТЕНЯ!

НЕ ОТКЛАДЫВАЙТЕ НА ПОТОМ!