

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2013 г

В 2013 г. были отремонтированы «черные лестницы» во всех 7 подъездах. Это очень большая работа, но она не фотогеничная, фотографировать и показывать нечего. Вот уже несколько месяцев на наших лестницах одинаково чистые стены, одинаковые экономичные антивандальные светильники. Совместно с установленными ранее металлическими противопожарными дверями и глухими пластиковыми окнами со стеклопакетами наши лестницы приняли законченный, «правильный» вид. Всё так, как должно быть: минимальные потери тепла, максимальная пожарная безопасность, надежное и экономичное освещение, удобство уборки, достойный внешний вид. Всё сделано при разумных затратах по безналичному расчету. Жаль, что в доме живет крохобор, который скручивает экраны на батареях под потолком в пятом подъезде, но из дома не выносит, вероятно украшает свою квартиру.

В отчетном году проведена частичная модернизация системы видеонаблюдения. Как и планировалось, установлены 7 новых видеорегистраторов с повышенной емкостью носителей, заменены по 4 камеры в каждом подъезде (всего 28 штук). Новые видеокамеры теперь цветные с разрешением 650 строк вместо 420 прежних. Это улучшает четкость "картинки". Для экономии использованы прежние термокожухи и объективы. Качество нашей системы оценили сотни людей в связи с печальным событием – гибелью людей в 3 подъезде нашего дома. В связи с этим же случаем сотни людей, и не только в нашем доме, оценили качество и оперативность нашего сайта. Установлен рекорд посещаемости сайта: 980 просмотров за одни сутки.

Отремонтированы крыльца всех 7 подъездов. Вскрыты швы и выполнена заделка швов с помощью дорогой эпоксидной затирки. Это должно предохранить от проникновения воды и разрушения покрытия зимой. Пока эпоксидная смола держится, но если бить по ступеням чугунными гириями, то они не устоят. Надо снова ремонтировать разбитые ступени в некоторых подъездах. Причем ломают-то не пришлые разбойники, а сами собственники квартир нашего дома и нанятые ими не квалифицированные, но дешевые рабочие.

В подвале дома устроен не большой склад строительно-хозяйственных материалов. Наведен порядок, все разложено и закрыто на замок до будущих ремонтов.

Не осилив экономность подрядчика правительства Москвы фирмы «Чистый город», мы самостоятельно заменили урны возле подъездов. Как говорится "Стыд глаза не выест", а копейка у чистогородцев сэкономлена.

Председатель правления и управляющий домом награждены грамотами управы. Префектура ЮВАО рекомендовала наш дом ГКУ "Центр реформы ЖКХ в г. Москве" как лучший в округе.

В нашем доме не установлены водосчетчики только в одной квартире. 473 квартиры платят только за потребленную ими воду. Немедленно возникли сложности в расчетах с поставщиками. Каждый житель подает данные с точностью «до стакана», забывая о том, что до конца месяца он еще будет расходовать воду, а данные по общедомовому счетчику снимаются утром 01 числа следующего месяца. Многие забывают сдать показания в положенный срок. Бухгалтерская программа считает «по закону», в предположении, что в доме живут только честные ангелы. Каждый месяц общедомовой счетчик насчитывает гораздо больше воды, чем сумма всех квартирных счетчиков. Потерь у нас нет, подвал дома абсолютно сухой. ЖСК платит за воду больше, чем собирает с владельцев квартир. По решению предыдущего Общего Собрания, правление заключило договор на монтаж автоматизированной системы учета потребления горячей и холодной воды (АСКУВ). Пилотный проект во 2 подъезде оплачен, надеемся в марте 2014 года начать дистанционный сбор показаний водосчетчиков пока только во 2 подъезде.

В отчетном году мы подключили электронную подпись для заверения юридических документов с налоговой инспекцией, пенсионным фондом и «Мосэнергосбытом». С «Водоканалом» такая подпись работает уже два года. Расчетные счета ЖСК уже несколько лет обслуживаются через интернет-банк.

Поставщик тепла и горячей воды – МОЭК, после передачи его из собственности города Москвы «Газпрому», выкатил нашему ЖСК иск за горячую воду, израсходованную в 2011 году на полтора миллиона рублей. Состоялось уже два заседания арбитражного суда г. Москвы. Правление глубоко разобралось в существе вопроса, привлекло юридическую фирму, председатель даже написал статью в журнал «Управление многоквартирным домом». Наше дело справедливое, победа будет за нами, будем защищать интересы наших жителей. Кстати, получим новый юридический опыт теперь по арбитражному судопроизводству.

Завершилась четырехлетняя судебная эпопея с жителями нашего дома, требовавшим деньги «за неправильные квитанции». Суд взыскал с них самих 21 тысячу рублей в компенсацию наших расходов на адвоката. Судебные приставы деньги на счет ЖСК перевели еще прошлой осенью. Таким образом, найден и успешно опробован метод противодействия «юридически подкованным» пенсионерам-писателям. Хочется развлечься участием в судебных заседаниях – пожалуйста, но плати деньги и причем не малые. Решения судов на сайте.

Во всех 14 лифтах заменены командные аппараты. На замену пола во всех лифтах денег пока не хватило.

Пришлось купить новый бухгалтерский компьютер. Прежний пересчитывал базы данных по всем квартирам по 5-6 часов.

На средства ЖСК правление украсило дом световыми гирляндами, мы, уже «как обычно» нарядили новогодние ёлки в каждом подъезде. Как и планировали, подключили их к электропитанию.

Год мы закончили нормально в финансовом плане. Мы получали бюджетные субсидии в максимально возможном размере, в срок отчитывались об их целевом использовании. Разместили информацию о себе в положенных местах и наш собственный сайт обновляется регулярно. Напоминаем: [http :// www . marino 9. ru](http://www.marino9.ru) .

Вступило в силу на территории РФ с 01 сентября 2012 г. новое постановление правительства РФ от 06.05.2011 № 354. В Москве действие этого постановления было приостановлено. Выплаты бюджетных субсидий управляющим компаниям, ЖСК и ТСЖ также пока сохраняются. Впервые за многие годы договор был подписан уже в январе текущего 2014 года. Средства уже получили 17 февраля 2014 года и расплатились с подрядчиками.

В 2014 году наш округ включили в «эксперимент правительства Москвы по вывозу мусора». О его сути и возможных последствиях будет статья на сайте и в специализированном журнале. Конкретно для нашего ЖСК это снятие 2,08 рублей с квадратного метра общей площади дома из суммы бюджетных субсидий и,

одновременно, снятие забот о вывозе мусора. Для кого-то из чиновников, *вероятно (оценочно)*

это новый золотой унитаз в английском поместье. Хуже другое, сохранение норматива на содержание жилого фонда в Москве, при продолжающейся инфляции, делает невозможным увеличение зарплат работникам жилищно-коммунального хозяйства. Значит не только дворники, но скоро сантехники, плотники, электрики будут киргизами и таджиками.

Приняты поправки в ЖК РФ. Будут обязательные взносы на капитальный ремонт дома. Величину отчислений установит правительство Москвы в 2014 году. В наших ЕПД появится новая строка: «Взнос на капремонт». Мы повлиять ни на что не можем. Постараемся накапливаемые средства хранить только на собственном банковском счете ЖСК. Но это тоже не выход. Сегодняшний рубль через 20 лет превратится в копейку. Не отдадим наши деньги в общие фонды, будем проводить работы капитального характера немедленно не дожидаясь обесценивания денег. «Глаза боятся, а руки делают» - это относится к нашим лифтовым холлам и черным лестницам. Огромный объем работ: 112 окон возле лифтов, 112 окон на лестницах, 112 металлических дверей, сотни квадратных метров выложены керамогранитом, но это УЖЕ СДЕЛАНО. У нас осталось 119 квартирных холлов.

Правление предлагает постепенно отремонтировать все межквартирные холлы. Положить на пол керамогранит, как возле лифтов, перекрасить стены, заменить кабельные каналы, отремонтировать электрощитки. Холл между квартирами должен выглядеть также, как перед лифтами. Эти работы могут выполняться в любое время года по мере накопления средств по капитальному ремонту. Без дополнительных сборов, только установленные по закону платежи. Работы будут начинаться только в случае, если в холле отсутствуют дополнительные перегородки, не складирована мебель, автозапчасти и т.д., приведены в порядок провода, ключ от общей двери сдан в правление. Это работа не на один год. И мы её выполним.

Уважаемые соседи, за время самостоятельного распоряжения финансами с 2006 года, наш дом значительно похорошел. Вы это видите своими глазами подходя к своему подъезду, открывая свой почтовый ящик, вызывая лифт и выходя из лифта на своём этаже. Можете быть уверены, что за безопасностью вас и ваших близких наблюдают десятки видеокамер, сотни датчиков берегут вас от пожара. Вас не обсчитывают посторонние управленцы, любую сумму в вашей квитанции вам досконально разъяснят. Претензии «странных людей» снимают суды и уполномоченные органы. При всем этом почти 500 квартир «кормят» двух человек, а ведь иногда на таком же доме «кормятся» двадцать человек. Пожалуйста, отвечайте взаимностью, не создавайте проблем ни себе ни другим. Нас ведь тоже

□ □

Правление ЖСК