ОТЧЕТ Правления ЖСК «Марьино-9» за 2019 год

(Выдан каждому собственнику в письменном виде в марте 2020 года)

Продолжает производиться замена лифтов во всех подъездах. Уже заменены комплекты лифтов во 2, 3, 4 и 6 подъездах. В 2021 году заканчивается 3-х летний срок продления аттестации наших старых лифтов. Было очевидно, что нам не хватает времени для замены наших лифтов. И вот, перед отставкой правительство Д.А. Медведева выпустило постановление продляющее возможность использовать "просроченные" лифты еще в течение 6 лет. Этого следовало ожидать. В такой ситуации оказалось огромное количество многоквартирных домов по всей стране. Но капитализм есть капитализм. В 2019 мы вынуждены были вновь аттестовать еще не замененные лифты. За выдачу нескольких страниц бумаги с наших жителей взяли 200 тысяч рублей, абсолютно ничего не сделав. Просто уплата оброка государству. Мы должны закончить замену лифтов своими силами в 2022 году, все они аттестованы и находятся в исправном состоянии, качественно обслуживаются, поэтому вопрос о кредите для замены лифтов снимается с повестки дня.

В прошедшем году мы заключили новый договор на обслуживания всех 14 лифтов с ООО «Альянс-лифт». Эта организация будет заниматься нашими лифтами в полном жизненном цикле от монтажа до текущего момента. Монтаж 8 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.
Генеральный
директор – бывший студент председателя ЖСК.

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.

Накануне выборов 2019 в Мосгордуму депутат от партии Е. Гайдара при выборах в

первый состав, Мосгордумы и плавно переходящая в более модные партии на последующих выборах, решила сделать доброе дело и закрыть "притон разврата" в нашем доме. Именно магазинчик со скандальной вывеской "Шалман" был виновен во всех бедах России: пьянстве, курении в подъездах, наркомании и "бомжевании". На арендатора магазина мер воздействий не хватило, зато на жилищно-строительный кооператив, сдавший в аренду подвал была натравлена Московская жилищная инспекция, которая оштрафовала ЖСК вначале на 10 тысяч рублей за некорректную формулировку в протоколе Общего собрания о согласии жителей сдать подвал в аренду. Это был формальный предлог, через 4 месяца после уплаты штрафа 2/3 собственников проголосовали так как требовал депутат и протокол был представлен в требуемом виде. Но следующим 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 уже 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. Вот такая административная дубина в руках депутата защитника населения.

Теперь, по решению московской жилищной инспекции мы должны либо снести козырек и выкопать яму для туалета бомжей, либо оформить разрешительные документы на нынешнее состояние входа в наш подвал. Это наша собственность и наша ответственность. Напомню, что козырек и разворот направления входа в подвал были выполнены при реконструкции двора в 2014 году и не кому не мешали много лет. Правление вынуждено было заключить договор на подготовку планировочных решений, договор на обследование территории двора с БТИ, сейчас работает НИИ типового проектирования, которое должно дать заключение для регистрации в жилищной инспекции сегодняшнего расположения козырька. За все приходится платить из бюджета ЖСК, значит из кармана наших жителей. Депутат Стебенкова избралась в очередной уже седьмой для нее состав Мосгордумы и, очень бы хотелось надеяться, о нас забыла.

Для исполнения постановления жилищной инспекции Общему собранию надо принять решение о сохранении нынешнего состояния входа в подвал. Необходимые проектировочные решения находятся в работе. Даже сейчас при выключении освещения в приямке мгновенно образуются нечистоты.
Сотню рублей в месяц за освещение приямка светодиодными лампочками платит бывший арендатор.

После оформления необходимых документов предлагается в этой части подвала открыть салон красоты (парикмахерскую) с чисто дневным режимом работы. Средства

от аренды направлять в ремонтный фонд.

В 2018 году мы отремонтировали крылечки во всех подъездах. Второй сезон они прекрасно эксплуатируются. Отдельная история – ремонт крыльца у 6 подъезда, но и этот вопрос удалось решить в прошедшем году. 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 прошедшем году мы выполнили ремонты в 17 эквивалентных межквартирных холлах. Большинство из них были двойными, т.е. расположены в 1 и 7 подъездах.

В 2019 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. Р астет 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.

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

Уважаемые соседи, во всем доме этим летом были заменены межэтажные домофонные провода. Домофон во всех подъездах работает от ключа, кода и от квартирной трубки.

К сожалению, летом возникли проблемы с работой квартирных трубок, но все неисправности давно устранены. 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 капсюлей в квартирных трубках. При производстве ремонта в районе входной двери в квартиру, 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.

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 прошедшем году была выполнена замена цифровых видеорегистраторов и мониторов. Постепенно обновляется парк видеокамер. Все уже привыкли к тихой музыке в подъездах. Иногда она пропадает, это после сбоев по электропитанию сбивается режим работы радиоприемника. Чиним немедленно.

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. Я описал это в газете «Труд», статья 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. Но вот проблема, иногда собственник или его квартирант требует у Атабека «удостоверение установленного образца с печатью и фото» и не впускает его в квартиру. 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 2020 году мы продолжим ремонт квартирных холлов по заявкам собственников. **Подавайте заявления о ремонте в правление с подписями собственников 4-х квартир в любой форме. Уже поданы заявления от 2-х холлов на проведение ремонта в 2020 году.**

Четыре года в подвале 6 подъезда работал 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 мылась с порошком. Днем гуляющие дети под присмотром родителей могли купить жвачки и воду без очереди. Группа сектантов борцов за все хорошее против всего плохого сама себя высекла. Возможно подписи, собранные заезжим дворником с судимостью за хулиганство, уволенному из нашей подрядной организации за пьянство на рабочем месте воодушевило пожизненного депутата на предвыборный пиар, который обошелся нашим жителям в копеечку. Уже 9 месяцев магазинчик закрыт, арендные средства не

поступают. Меньше бомжей стало ночевать в наших подъездах, уменьшилось ли количество пьяных компаний на освещенных площадках? Судить об этом самим жителям.

Список собственников с долгом свыше 50 тыс.руб.

Квартира

ФИО

Долг

1

78

XXXXXXXXXX

67 697

2

90

XXXXXXXXXX

97 227

3

119

XXXXXXXXXX

87 890

4

270

XXXXXXXXXX

58 413

5

303

XXXXXXXXXX

519 133

6

323

XXXXXXXXXX

153 323

7

334

XXXXXXXXXX

126 927

8

343

XXXXXXXXXX

86 317

9

376

XXXXXXXXXX

86 612

10

400

XXXXXXXXXX

93 659

11

430

XXXXXXXXXX

292 955

12

438

XXXXXXXXXX

75 366

ИТОГО:

1 745 519

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 соизмеримо 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 прошлого года мы наняли юридическую фирму, которая собрала необходимый комплект документов для подачи исков на собственников трех квартир, не оплативших ни рубля в 2019 году. После проведения судебных процедур и безусловного выигрыша в суде, дела по взысканию будут переданы судебным исполнителям и коллекторам. В течение текущего года судебные иски будут предъявлены всем должникам. Даже в этом отчете, мы на всякий случай не указываем фамилии собственников, вдруг они обидятся.

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 приямках. 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. Будет проведена ревизия всех опасных мест. Но не могло одновременно в двух местах безпречинно разорвать сварные соединения. Скорее всего произошел гидроудар в системе ГВС, это разрушило ослабленные сварные швы. Что делать? Не напрасно ЖСК ежегодно страхует общее имущество. Собственники квартир страхованием, как правило, пренебрегают. Уже вечером 22 февраля, после проверки были запущены лифты.

Очень хорошо, что наших жителей научили «правильно жаловаться». Что произошло при последней аварии. Чрезвычайное событие, разрыв сварных соединений был своевременно обнаружен, перекрыты поврежденные магистрали, в тот же день приступили к ликвидации последствий. Лифты залило водой, противопожарные наполнители отмокли и наполнились влагой. Лифты были остановлены, открыты чердачные клапаны для проветривания и просушки. По «правильным жалобам» приехали районные начальники, потребовали немедленно включить лифты. На предложение дать письменный приказ и первыми поехать на мокрых лифтах, начальники ответили отказом. Если бы мокрый лифт сгорел при запуске, подъезд остался бы без лифтов на многие дни и месяцы, деньги никто бы не дал. Если бы в мокром лифте пострадали люди, ну это уголовная ответственность, причем не начальников, а слесарей. Прежде чем жаловаться высоким начальникам, выясните какие меры предпринимает избранное вами правление и нанятые за ваши деньги подрядные организации.

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 сдавить 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.

БЮЛЛЕТЕНЬ голосования на Общем Собрании собственников ЖСК «Марьино-9» в марте 2020 г.

Обсуждаемый вопрос

За

Пр.

Воз

1

Утвердить и одобрить отчет Правления и Ревизионной комиссии о работе правления и расходо

2

Экономию по статье «Отопление» в 2019 г. перевести в статью «Целевой резервный ремонтны

3

В 2020 году продолжить ремонт межквартирных холлов, рассмотреть вопрос о замене входных

4

Проводить сбор средств по графе «Отопление» равными долями в течение всего года. По окон

5

Подтвердить выбор способа управления домом ЖСК: «Самоуправление».

6

Подтвердить сбор средств на капитальный ремонт дома на собственном специальном счете Ж

7

Подтвердить отказ от услуг Центров «Мои документы», вести начисления платы за содержани

8

Продолжить замену лифтов, используя при этом средства фонда капитального ремонта. Заме

9

Выполнять ремонты в межквартирных холлах на основании заявлений жителей, при условии со

10

Подтвердить и одобрить страхование общего имущества ЖСК.

11

Во исполнение предписания жилищной инспекции оформить разрешительные документы на ф

12

С целью пополнения резервного фонда разместить при наличии арендатора в подвале 6 подъ

13

Поручить правлению подавать судебные иски о взыскании задолженностей по платежам свыш

14

Поручить правлению следить за достоверностью показаний квартирных счетчиков воды, треб

УВАЖАЕМЫЕ СОСЕДИ, ПРОГОЛОСУЙТЕ ПО ВОПРОСАМ БЮЛЛЕТЕНЯ! НЕ ОТКЛАДЫВАЙТЕ НА ПОТОМ!