ОТЧЕТ Правления ЖСК «Марьино-9» за 2017 г. и за период 2015-2017 г.

(Выдан каждому собственнику в письменном виде в апреле 2018 года)

Вновь прошло три года, в соответствии с Уставом необходимо избрать новый состав правления. К сожалению, мы, собственники квартир, не молодеем. 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 и 3 подъездах, заключен договор на замену пары лифтов в 6 подъезде в 2018 году. По мнению специалистов АО «Мослифт» лебедки лифтов этого подъезда находятся в критическом состоянии. К сожалению, обращения председателя правления к мэру Москвы, президенту, выступления, статьи в газетах и журналах ничего не дали. Нам никто ничего не даст для одновременной замены всех лифтов, мы можем рассчитывать только на свои силы и деньги. В отличие от муниципальных домов, мы устанавливаем новые лифты серии «Протон» Карачаровского механического завода, заменяя при этом абсолютно все детали. При этом используются средства нашего специального счета капитального ремонта. Стоимость оборудования и работ ежегодно возрастает, но и величина сбора на капитальный ремонт, по постановлениям правительства Москвы тоже ежегодно увеличивается.
Ежегодно мы способны менять два лифта в одном подъезде.

За отчетный период, постепенно во всех подъездах была заменена запорная сантехническая арматура на чердаке и в подвале на системах ГВС, ХВС и отоплении, это порядка 400 современных шаровых кранов. Во всех подъездах вестибюли первых этажей полностью облицованы полированным керамогранитом, установлены современные биметаллические батареи под почтовыми ящиками пока во 2, 3 и 5 подъездах. Закуплены и будут устанавливаться такие же батареи во всех остальных подъездах.

За отчетный период, постепенно произведен ремонт мусорокамер всех семи подъездов. Полированным керамогранитом облицованы ниши мусорокамер, установлены ограничительные поручни, установлены дополнительные контейнеры для мусора. Теперь груды мусора не громоздятся возле подъездов. Внутри мусорокамер стены и пол облицованы керамогранитом, реконструировано освещение, заменены все двери

мусорокамер. Ежегодно проводится мойка и окраска мусоропроводов. Благодаря этому, а также аккуратности наших соседей неприятный запах в нашем доме отсутствует. В первом подъезде пришлось за свои деньги укладывать асфальт в нише мусорокамеры, иначе при дожде мусорокамеру заливало водой. Проблемой является осадка грунта под тротуаром перед 6 подъездом. Жители подъезда, пишите во все инстанции. От одного письма правления чиновники отмахнуться могут, а от сотни писем жителей им не удастся.

Установлены новые светодиодные светильники на козырьках всех подъездов. В новогодние праздники на всех подъездах светятся гирлянды, устанавливаются новогодние елки. Это стало традицией, к этому все привыкли. По предложению молодых жителей нашего дома были выброшены все колченогие столы и табуретки в вестибюлях на первых этажах, взамен были куплены новые столики для цветов. Стало наряднее. Играет тихая музыка, работает видеонаблюдение. Благодаря ему раскрыта кража в 7 подъезде летом 2017 г.

Летом 2017 года произведена замена всех панелей домофонов. В результате исчезли жалобы на не срабатывание цифровых кнопок, плохую слышимость. Надо заметить, что бежево-коричневые трубки домофонов в квартирах проработали свыше 10 лет. Отремонтировать бесплатно их нельзя, возможна только замена трубок на современные и она оплачивается собственником квартиры. Непрерывно приходится «штопать» проводку домофонной системы. При подключении интернета и протягивании кабелей ее постоянно рвут связисты.

За свои небольшие средства мы заменили 3 двери на чердак, за средства города проведена модернизация системы сигнализации на чердаках в подвале и в щитовых. Заменим все оставшиеся чердачные двери в последующие годы.

Продолжается ремонт межквартирных холлов, отремонтированы почти все холлы в рядовых секциях: 2-5 и 6. 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. В некоторые холлы входить страшно: велосипеды, коляски, кирпичи, колеса, шкафы, кресла и тумбочки не позволят людям живыми выйти при пожаре. 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?

Подавайте заявления о ремонте в правление с подписями собственников 4-х квартир в любой форме.

Еще в 2016 году за свои средства мы провели обследование состояния межпанельных швов на фасадах дома. За прошедшие после их заделки 18 лет произошло разрушение покрытий швов, особенно со стороны детских садов. В правлении имеется диагностическая схема состояния швов, имеется понимание необходимых действий. Стоит вопрос о средствах. Напомню, что заделку швов мы успели провести на средства города Москвы. Сейчас таких средств нет. Вероятно, придется нанимать промышленных альпинистов для ремонта швов в ущерб объему ремонта. В 2017 году сделать ничего не удалось из-за дождливой погоды. Капитально переделать швы мы сможем после завершения замены лифтов на средства нашего счета капитального ремонта, а прямо сейчас можно ремонтировать наиболее поврежденные участки.

Смонтирована и работает непрерывно в 2016-2017 годах автоматическая система регулирования отопления в 3 подъезде. Не всё просто, со скандалами и истериками в первые дни и абсолютно незаметно потом. Причиной недовольства соседей была неграмотная наладка системы, поэтому повышенный шум на черной лестнице и снижение температуры батарей в жилых комнатах ночью. Всё отлажено, наблюдаю за работой автоматики «собственным телом» два года. Температура в комнатах 26 градусов и не зависит от температуры на улице.
За период наблюдения она менялась от +5 до -24 градусов, температура батарей от +48 до +75. Система настраивается и контролируется по Интернету. Две жалобы за два года на то, что нельзя открывать окна настежь в мороз для проветривания.

Зима 2016 года стала самой холодной в 21 веке. Только на отопление в отдельные дни тратилось по 5 тысяч рублей ежечасно (!). При сборе с жителей в 680 тыс. руб. в месяц мы оплачивали по 1, 1-1,2 млн. руб. в месяц. Истрачены все летне-осенние накопления. МОЭК ввела новую схему оплаты (в такой ситуации не мы одни). Зима 2017 более теплая, но снежная. Напоминаю, что правление ЖСК отвечает за состояние дома.

Автостоянки, тротуары, проезды, детские и спортивные площадки обслуживает ГБУ «Жилищник».

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. Проблемой является недоступность собственников. Десяток собственников отказываются восстановить работоспособность счетчиков. В этом случае начисления производятся по письменным показаниям, а при их отсутствии по нормативам. На норматив приходится переходить, если собственник, не смотря на письменные напоминания, не производит плановую поверку счетчиков. Обращайте внимание на показания счетчиков, указанных в ваших квитанциях. Если они отличаются от фактических, обращайтесь в правление.
Ведение многомесячных «кондуитов» бесполезно. Правление производит начисления в соответствии с действующим законодательством.

ПЛАНЫ НА 2018. Заменить лифты в 6 подъезде по рекомендации обслуживающей наши лифты организации АО «Мослифт». Оплатить это из специального фонда капитального ремонта. Процедура замены уже опробована и отработана, ежегодно менять по одному комплекту лифтов в нашем доме и в дальнейшем.

Отчисления на капремонт для Москвы установлены в размере 15 рублей с 1 кв.м. общей площади с июля в 2015 года. С июля 2017 размер взноса, по постановлению правительства Москвы, увеличится до 17 руб. за кв.метр. Средства спецсчета капитального ремонта в ближайшие годы будут расходоваться только на постепенную замену лифтового оборудования. Иные задачи будем решать в порядке их поступления, использую только сэкономленные средства. Приоритетными будем считать работы по утеплению дома: ремонту межпанельных швов и экономии тепловой и электрической энергии: монтажу автоматических систем регулирования отопления, установке светодиодных осветительных приборов.

Годы 2015-17 мы прошли нормально в финансовом плане. Бюджетные субсидии сократились до микроскопических размеров, а затем исчезли совсем. Участие нашего ЖСК в программе правительства Москвы по оплате обращения с ТБО (вывоза мусора), позволило нам ежемесячно экономить значительные средства на эксплуатационных расходах. . К сожалению, значительно возросла задолженность жителей. Правление

будет вынуждено действовать по закону, начислять пени, обращаться в суд.

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. Вызывайте милицию. Мобильные группы ППС приезжали многократно, особенно часто во 2, 5, 6 подъезды.

Повышаются требования по бюрократической отчетности, власти грозят большими штрафами. Наиболее остро стоит вопрос с ГИС ЖКХ (государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства). Мы не можем постоянно «одалживаться», просить о бесплатных консультациях, бесплатном «по знакомству» выполнении работ по размещению данных на государственных порталах. Придется увеличить фонд расходов по графе «Обучение, консультации, юридические и информационные услуги» без увеличения взносов и поставить эти работы на нормальную финансовую и организационную платформу.

В нашем доме, да и во всем ЖКХ страны остро стоит проблема «бесхозных» квартир. В каждом подъезде нашего дома есть 5-10 квартир собственники которых реально не живут в них и никак о них не заботятся. Это «вторые» квартиры, унаследованные квартиры, арендные квартиры, квартиры с асоциальными собственниками. Лица имеющие права на такие квартиры, не по злому умыслу, а от безграмотности, уклоняются от своих обязанностей по безопасному содержанию своей собственности. Любая нештатная ситуация в такой квартире приводит к параличу остальных 16 квартир этого стояка. Правление будет вынуждено подавать списки таких квартир в налоговую инспекцию и органы внутренних дел.

Мы разместили информацию о себе в положенных местах и наш собственный сайт обновляется регулярно. Напоминаем**:** **http ://** **www** **.** **marino** **9.** **ru** **.**