

ОТЧЕТ

Председателя правления ЖСК «Вильнюс» за период
с 01 января 2024г. по 31 декабря 2024г.

г.Москва

«11» марта 2025г.

Перечень работ выполненных за 2024 год по разделу сметы текущий ремонт и непредвиденные затраты:

Лифты

В связи с износом механизма червячной пары в 2х грузовых лифтах 2-го корпуса, подъезд 2 и подъезд 1 произведена замена вышедших из строя деталей (червячная пара).

В связи с перебоями в работе системы диспетчеризации лифтов и отсутствием коммуникации через вызывные панели, во всех лифтах была произведена модернизация оборудования и установлена новая современная диспетчеризация лифтов. Теперь лифты находятся на круглосуточной связи. Установлено оборудование диспетчерский комплекс «Обь», предназначенный для автоматизации процесса диспетчерского контроля лифтов, который подключен к системе ОДС для безопасности использования лифтов, объектов повышенной опасности.

Межквартирные холлы

По результат жеребьевки проведен текущий ремонт межквартирных холлов в двух подъездах 2-го корпуса (32 этажа). Объем работ: выравнивание и покраска стен/потолка, штукатурка стен/потолка, изоляция проводов в короба, укладка напольной плитки, замена светильников.

Заменены двери электро-щитовых шкафов, а также решеток ДДУ.

Для предотвращения аварийных ситуаций, оперативного реагирования служб и во избежание возможных ЧП, принято решение обязать всех собственников и жителей сдать в Правление ключи от межквартирных холлов. Поскольку в зоне холлов расположены инженерные сети: магистрали ХВС, ГВС, ливневое водоотведение, щит электро-коммуникаций, пожарные краны, гидранты, у УК должен быть постоянный доступ. Данные помещения

относятся к общедомовому имуществу многоквартирного дома. Хранения ключей находится в закрытом доступе, в специальном металлическом шкафу. Место хранения - помещение Правления, в зоне расположения видеокамеры.

Видеонаблюдение

Для обеспечения контроля, с целью создания безопасных условий для проживания в МКД, а также в целях предотвращения, пресечения и выявления любых правонарушений, в т.ч. кражи, были закуплены и установлены уличные камеры видеонаблюдения для установки над входами в подвальные помещения.

До сих пор не установлены видеокамеры во 2-м подъезде 1-го корпуса из-за хулиганских действий некоторых жителей этого подъезда. Они не давали возможность провести работы по их установки!

Электро-щитовые

Закуплено специальное снаряжение (перчатки, боты) для обеспечения безопасности в пожароопасных помещениях.

Заменены АВР в 3-х щитовых.

Фасад

В рамках гарантийных обязательств, подрядчик капитального ремонта фасадов провел гарантийный ремонт межпанельных швов 1 и 2 корпусов. Гарантийный ремонт межпанельных швов 3го корпуса не был проведен в связи с ухудшением погодных условий (пошли дожди). Ремонт перенесен на весну 2025 года.

Сантехнические стояки

Проведена поквартирная ревизия стояков 3го корпуса 1-го подъезда и частично 2-го подъезда на предмет выявления аварийных участков. Обнаруженные аварийные участки труб ГВС/ХВС были переварены. Работы были проведены в 70 квартирах.

Мусорные стволы

Произведена чистка мусорных стволов всех 6 подъездов. Последний раз данные работы проводились более 3х лет назад (в июне 2021 года) при

нормативе раз в год. Проведены комплексные работы по содержанию (очистке, обезжириванию, промывке, дезинфекции) внутренней поверхности асбестоцементного ствола мусоропровода с применением мобильного моющего блока.

Мусорные контейнеры/камеры

В связи с порчей и износом передвижных мусорных контейнеров 660л с крышкой, закуплены 2 новых аналогичных контейнера. Регулярно проводится санитарная обработка мусорных камер, в т.ч. дератизация.

Жители выбрасывают мусор - стеклянные бутылки, гантели, которыми пробивают дно баков.

Также мусор выбрасывают без пакетов, выливаются жидкие отходы. Все это приводит к антисанитарии в стволах мусоропровода.

Подъезд

По запросу жителей к.1, п.2. установлен откидной пандус из рифленого алюминия. На сегодняшний день все подъезды оборудованы откидными пандусами.

Кровля

В связи с аварией – протекание кровли у дома корпус 3, подъезд 2 и последующим подтоплением чердака и кв.382, силами ООО «ЕОК Основа» выполнены работы по частичной перекладке кровельного материала ТехноНИКОЛЬ - 9 кв.м.

ФКР

Согласно требованию Префектуры ЮАО г.Москвы и Правительства Москвы в сентябре 2024 года денежные средства со спец счетов были переданы региональному оператору в фонд капитального ремонта (ФКР).

Работа с должниками

Бухгалтерия ежемесячно предоставляет данные по должникам ЖКУ. Список должников, как правило, один и тот же. Со всеми должниками проводятся беседы. По тем должникам, которые не погашают долги, документы отправляются в суд. Хронические должники: **кв. 292, 116, 107.**

Сумма долга по ЖКУ на 01.01.2024г. - **186.374,03 руб.**

Сумма долга по ЖКУ на 31.12.2024г. - **208.246,63 руб.**

Отчет о состоянии счетов ЖСК «Вильнюс»

Денежные средства ЖСК на 31.12.2024:

Расчетный счет: 699.490,66 руб.

Депозит: 2.900.000,00 руб.

Денежные средства на специальных счетах капитального ремонта на 31.12.2024 полностью переданы региональному оператору ФКР:

Подрядная организация по дымоудалению

В связи с неудовлетворительной работой предыдущих обслуживающих компании был заключен новый с ООО «Комплексные Системы Безопасности» (<https://ksb1.net/>) в рамках услуг ДУ и ППА. Данная компания оказывает работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту систем дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУ и ППА) с 2009 года.

Была составлена дефектная ведомость, по результатам которой получена информация, что вся система устарела и находится в частично неисправном состоянии. Требуется комплекс работ по её восстановлению. По программе города капитального ремонта эта система будет полностью модернизирована только в 2042-2044 году. В связи с этим Правлением было принято решение начать комплексные работы по восстановлению работоспособности системы в 2024-2025 годах. Закончены работы в корпусе 1, подъезде 1. В первом полугодии 2025 года будут завершены работы в оставшихся 5 подъездах.

Межквартирные холлы

Необходимо решить проблему захламления межквартирных холлов. Наличие в них мебели, шкафов, мусора и прочих вещей, загромождающих эвакуационные пути, создают препятствия эвакуации людей при возникновении пожаров. (Захламление также препятствует проведению ремонта холлов).

Согласно п.3.2.16 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда №170 от 27.09.2003г., п.23 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Правительством РФ от 25.04.2012г. №390, складирование в

местах общего пользования личных вещей, оборудования и других предметов не допускается. За нарушение пожарной безопасности предусмотрена административная ответственность.

Суд

Правление ЖСК «Вильнюс» продолжило отстаивать свою позицию (в том числе в Арбитражном суде г.Москвы) по вопросу оплаты жителями вывоза мусора не по нормативу, а по факту. Для этого, по нашей инициативе, городом была построена отдельная закрытая площадка МНО. На данный момент все еще ведется работа по присвоению отдельного ID номера МНО для нашего ЖСК.

В рамках заочных заседаний дел в судах 1-й инстанции Арбитражный суд г.Москвы и 9-й апелляционный Арбитражный суд – проиграны.

Исковое заявление от Экотехпром / ГК СЭТ на сумму 207 187 (Двести семь тысяч сто восемьдесят семь) руб. 72 коп, а также неустойки за период с 11.10.2023 по 19.03.2024 в размере 36 353 (Тридцать шесть тысяч триста пятьдесят три) руб. 98 коп. с последующим начислением неустойки на сумму основного долга в размере 1/130 ключевой ставки КБ РФ, а также расходы по уплате гос. пошлины в размере 7 871 (Семь тысяч восемьсот семьдесят один) руб. 00 коп. суд принял решение удовлетворить требование без вызова сторон. В удовлетворении ходатайства ЖСК «Вильнюс» о рассмотрении дела по общим правилам искового производства отказать.

Суд по собственнику и члену ЖСК «Вильнюс» Ковалевой Л.П.

Решение: Симоновский суд отказал в удовлетворении иска о взыскании суммы задолженности по оплате коммунальных услуг. Данное решение будет обжаловано в Московском городском суде

Параллельно проведена работа с Прокуратурой г.Москвы в рамках поступившей жалобы от Ковалевой Л.П. По результатам проверки ей было отказано в удовлетворении, жалоба отклонена.

Проблемы и нерешенные задачи

1. Курение на лестничных пролетах:

— Нарушение Федерального закона №15-ФЗ, угроза разморозки системы отопления.

— Рекомендация: жителям фиксировать нарушения и направлять заявления участковому.

На основании Федерального закона от 23.02.2013 курение строго запрещено, однако многие жители курят и не закрывают окна (особенно в зимний период), что приводит к потере тепла в МКД, а в сильные морозы может привести к размораживанию системы отопления дома.

С курильщиками должны вести работу сами жители этих этажей (проводить фотофиксацию нарушителя, писать заявление с приложением фотографий и отправлять участковому, либо правлению ЖСК «Вильнюс»).

Штраф 500-1500 рублей (ч.1 ст.6.24 КоАП РФ).

2. Захламление холлов:

— Препятствует эвакуации и ремонтным работам. Требуется усиление контроля.

Согласно пп. «к» п. 23 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390, запрещается устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы 3.

Также захламление собственниками мест общего пользования в многоквартирных домах нарушает требования п. 9.1 СанПиН 2.1.2.2645-10: при эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается их захламление, загрязнение и затопление 1.

За подобные незаконные действия предусмотрена административная ответственность, например, в виде предупреждения или штрафа по ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ 34.

Согласно СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», ширина горизонтальных участков путей эвакуации и пандусов должна быть не менее 1,2 м — для коридоров и иных путей эвакуации.

Председатель Правления ЖСК «Вильнюс»



А.П.Кретов