

ОТЧЕТ

Председателя правления ЖСК «Вильнюс» за период
с 01 января 2022г. по 31 декабря 2022г.

03 июня 2023 года, г.Москва, ул. Академика Миллионщикова, дом 37,
Управа р-на Нагатино-Садовники

г.Москва

01 апреля 2023г.

Основные задачи

Основной задачей на 2022 год было приведение инженерных коммуникаций дома в удовлетворительное состояние.

Проведенные работы были оценены в соответствии с законом г.Москвы от 07.04.2004 №21 «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории г.Москвы», компанией ООО «Группа «Юридическая и Строительно-техническая Экспертиза», которая проводила Мониторинг технического состояния жилого фонда города Москвы (VI этап) на основе комплексного обследования с анализом изменений по результатам предыдущих этапов и на основании заключенного Государственного контракта с Мосжилинспекцией и Префектурой ЮАО, района Нагатино-Садовники.

По результатам проведенного мониторинга значительно улучшилась общая оценка технического состояния МКД за счет перевода ряда категорий из состояния «неудовлетворительно» в состояние «удовлетворительно» и «работоспособно». В рамках мониторинга были даны рекомендации по дальнейшему улучшению технического состояния МКД, которые реализуются в 2023 году.

Считаем полученные результаты проверки объективным подтверждением эффективной работы Правления за 2021-22 годы.

Результаты проведения мониторинга технического состояния МКД комиссией г. Москвы

В октябре 2022 года в соответствии с Законом г.Москвы от 09.04.2004 №21 «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории г.Москвы» был проведен мониторинг технического состояния МКД. По сравнению с предыдущим заключением от 2017 год из категории «неудовлетворительно» переведены в категорию «удовлетворительно» и «работоспособные» следующие показатели:

- Кровля – «удовлетворительно»
- Парапетные крышки – «удовлетворительно»
- Все элементы чердака – «работоспособные»
- Межпанельные швы – «удовлетворительно»
- Фасад – «удовлетворительно»
- Подъездные козырьки – «работоспособные»
- Канализация – «удовлетворительно»
- Мусоропроводы – «удовлетворительно»
- Система ГВС/ХВС/ЦО технических этажей – «удовлетворительно».

Также были даны следующие рекомендации:

- Балконы – привести в удовлетворительное состояние конструкции балконных экранов и стоек
- Пожарный водопровод – устранить аварийные участки водопровода
- Трубы ГВС (подача/обратка) в технических шкафах межквартирных холлов – привести в удовлетворительное состояние
- Стояки ХВС и ГВС в квартирах – привести в удовлетворительное состояние путем устранения аварийных участков.
- Отмостка - ремонт отмостки и водоотводящих лотков (ремонт запланирован на 2023г.)

Для достижения высоких результатов оценки городской комиссии в 2022 году были проведены следующие работы:

- Произведен монтаж парапетных крышек трех корпусов для защиты парапета кровли и межпанельных швов верхних этажей
- Проведена замена запорной арматуры на технических этажах трех корпусов, что позволило устранить риски затоплений при аварийных ситуациях
- Продолжилось приведение межпанельных швов и фасадов в удовлетворительное состояние – в рамках гарантийных обязательств подрядчик капитального ремонта провел гарантийный ремонт
- Заменена кровля подъездных козырьков 1 и 2 подъездов корпуса №3
- В корпусах №1 и №3 ликвидировано отсутствие прямиков канализации, служивших причиной протечек систем водоотведения, заменены трубы водоотведения канализации из МКД
- Отремонтированы стволы и ковши мусоропроводов
- Заменена запорная арматура системы ГВС/ХВС/ЦО технических этажей

Кроме того, были проделаны следующие работы:

- Заменены электросчетчики в электрощитовых в связи с истечением межповерочного интервала, проведена диагностика слаботочной системы
- Проведена поквартирная ревизия всех стояков корпуса №1 на предмет выявления аварийных участков. Выявленные аварийные участки труб ГВС/ХВС были устранены.

Проведена поверка счетчиков ГВС/ХВС в квартирах, после проведения поверки были доначислены платежи за ГВС/ХВС/Водоотведение порядка 650 000 рублей собственникам, в отношении которых были выявлены расхождения по показаниям использования воды. В связи с этим в 2022 году удалось сэкономить 360 000 рублей в статье расходов на ОДН.

Помощь в сборе данных и анализе предоставленных документов оказали следующие собственники: Пикуш А.И., Никитина Г.Я., Филиппова Т.И., Балта Н.Г.

- Произведена поэтапная замена светильников на лестничных пролетах на энергосберегающие светильники с датчиками движения, что дало экономию расходов по электроэнергии в ОДН 2022 году в размере 25 000 рублей.
- Проведен косметический ремонт подъездов в соответствии с Постановлением «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилого фонда» от 27 сентября 2003 г. №170 Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (последний раз проводился в 2013-2016 годах).

Общие расходы на ремонт 6 подъездов составили 1 219 561,69 руб.

Список проведенных работ:

1. Отремонтированы и покрашены оконные откосы с подоконниками в лифтовых холлах и лестничных пролетах
2. Покрашены потолки в лифтовых холлах и лестничных пролетах;
3. Были отремонтированы и покрашены стены в лифтовых холлах и лестничных пролетах. Цветовую гамму каждого подъезда выбирали сами жители
4. Отремонтированы и покрашены двери в межквартирных холлах
5. Покрашены лифтовые откосы на этажах
6. Установлены таблички с указанием этажа и номерами квартир

7. Отремонтированы и покрашены мусорные стволы. Стыки пройдены герметиком
8. Произведена замена битой напольной плитки в лифтах
9. Произведена замена оконной фурнитуры на лестничных площадках
10. Установлены металлические уголки на ступеньках первых этажей для сохранения плиточного напольного покрытия
11. Были благоустроены МОП около почтовых ящиков. Для этого были закуплены кашпо в едином стиле и земля. Из старых разбитых горшков пересажены цветы. Сейчас наши входные группы преобразились, обрели ухоженный и приветливый вид
12. По просьбам жителей первых этажей были установлены металлические ограждения в нишах для предотвращения вандализма. Работы по изготовлению и установке решеток проводились за счет средств собственников этих квартир. Материал на изготовление решеток был предоставлен ЖСК.
13. Создан общедомовой чат для информирования жителей дома.
14. Решена проблема с бездомными животными в подвалах корпусов №2 и №3 – установлены вольеры для ограничения перемещения по подвалам.

После обзора проделанных работ, хотелось бы детальнее остановиться на ряде аспектов, которые касаются работы по улучшению эффективности управления МКД как в 2022 году, так и в дальнейшем, а именно:

По документам от 2017 года подписанным бывшим председателем Правления Дорониной Г.М, в зону ответственности ЖСК «Вильнюс» попало подполье корпуса №4, включая магистральные трубы ГВС/ХВС/ЦО. принадлежат.

02 февраля 2022 года сотрудниками ПАО МОЭК был обнаружен прорыв магистральной трубы ЦО в подвале корпуса №4. В связи с этим ремонт магистральных труб пришлось проводить и оплачивать ЖСК «Вильнюс» за счет статьи сметы «Непредвиденные затраты» в сумме 210 529 рублей.

Мною были организованы многочисленные совещания с представителями: ПАО МОЭК, Управы района Нагатино-Садовники, ООО «СпецАвиа», который является собственником 4-го корпуса, для того, чтобы переделать «Акт разграничения балансовой принадлежности сетей ГВС, ЦО и эксплуатации ответственности сторон».

По результатам совещаний был составлен новый Акт балансового разграничения с ПАО «МОЭК», в котором отражено, что магистральные

трубы в подполье корпуса №4 сняты с баланса ЖСК «Вильнюс». Сейчас эти документы рассматривает город на предмет определения «владельца сетей».

Перерасчет ТКО за 2022 год

Мне удалось заключить договор на вывоз мусора с ООО «ГК СЭТ» на 2022 год на выгодных условиях для ЖСК «Вильнюс», в соответствии с которыми услуги компании ООО «ГК СЭТ» оплачиваются по факту вывозимого мусора, а не по нормативу. По результатам Акта сверки по состоянию на 31.12.2022г. с ООО «ГК СЭТ» за 2022 год произведен перерасчет ТКО жителям, который отражен в квитанции за апрель 2023 года.

Работа с должниками

Бухгалтерия предоставляет мне данные по должникам ЖКУ каждые два месяца. Список должников, как правило, один и тот же. Со всеми должниками проводятся беседы. По тем должникам, которые не погашают долги, документы отправляются в суд. Самая проблемная квартира в нашем доме – это квартира 107. Сумма долга составляла **133 000 рублей**. В марте 2023 года долг погашен полностью.

Сумма долга по ЖКУ на 01.01.2022г. - **359 029,74 руб.**

Сумма долга по ЖКУ на 31.12.2022г. - **291 920,91 руб.**

Судебные разбирательства

ИП Головашкина О.В. вернула 1 349 870 рублей на расчетный счет ЖСК. Продолжается работа по возврату 6 000 000 рублей по договору проведения ремонта межпанельных швов. ЖСК «Вильнюс» настаивает на возбуждении уголовного дела, в связи с этим была отправлена жалоба в порядке статьи 124 УПК РФ в три адреса: Администрация Президента РФ, Генеральная Прокуратура РФ и МВД РФ.

Получено решение арбитражного суда по ООО «Высотные технологии» на возврат **2 900 000** рублей. Документы переданы судебным приставам. Совместная работа с судебными приставами по розыску денежных средств ведется на регулярной основе.

Озеленение придомовой территории

Работы по приведению придомовой территории в порядок и её озеленению проводились с апреля по октябрь 2022 года.

В этот период за счет городского бюджета по нашим заявкам управа района Нагатино-Садовники обеспечила предоставление грунта и семян газонной травы.

Многие жители нашего дома проявили интерес к озеленению придомовой территории и активно стали привозить цветущие кустарники и многолетние цветы, которые они хотели бы видеть около своих корпусов.

За личный вклад в благоустройство и озеленение придомовой территории, энтузиазм, инициативу и творчество Совет депутатов муниципального округа Нагатино-Садовники отметил благодарственным письмом и подарочными сертификатами меня – председателя Правления ЖСК «Вильнюс» Кестер И.И. и жителя нашего дома Балту Н.Г.

На подарочные сертификаты были приобретены садовый инвентарь для нужд нашего дома.

Несмотря на то, что многие жители оценили наш труд по приведению придомовой территории в порядок, следует сказать, что наши палисадники завалены бытовым мусором, выбрасываемым из окон, в т.ч. средствами личной гигиены, стеклянными бутылками, объедками, окурками, что говорит о низкой внутренней культуре и воспитании отдельных жителей.

График капитального ремонта

В процессе проведения капитального ремонта фасада и межпанельных швов, было выявлено, что график проведения капитального ремонта нашего МКД не был утвержден на ОСС в 2015 году. За него проголосовало менее 2/3 голосов.

В связи с этим в 2023 году необходимо провести ОСС и утвердить график проведения капитального ремонта нашего МКД, а также скорректировать проведение работ.

Необходимо объединить проведение работ по замене труб ХВС/ГВС и водоотведения в один срок, чтобы два раза не ломать сантехнические шкафы в квартирах. Сроки выполнения работ по капитальному ремонту необходимо составлять с учетом накопления денежных средств на специальных счетах по каждому корпусу.

Балконы

По результатам технической экспертизы жилого фонда г.Москвы и независимой строительной экспертизы в 2021-22 гг. было предписано провести капитальный ремонт ограждений балконов.

Согласно ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий» продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены) металлической решетки ограждения балконов составляет 40 лет, то есть нормативный срок эксплуатации металлического ограждения балконов истек в 2021-22гг. Правлением было принято решение в период проведения капитального ремонта фасадов и межпанельных швов, используя строительные люльки, отремонтировать и балконные ограждения с заменой балконных экранов.

Тем не менее, решение встретило ожесточенное сопротивление группы жильцов в составе: Аленичкиной Н.Н., Шараевой Ю.Э., Наумова М.Ф., Мироновой В.П., Волковой Н.Е., которые собрали подписи против проведения этих работ.

Предлагаю провести ОСС по каждому корпусу отдельно и принять решение по ремонту металлических ограждения балконов с заменой экранов, так как каждый корпус имеет свой специальный счет по капитальному ремонту (эти работы относятся к капитальному ремонту).

Обслуживающая компания

В ноябре 2021 года по результатам проверки ГУИС и МЖИ были недочеты в работе обслуживающей компанией ООО «Мастер Московия», в связи с чем, проведен пересмотр договора, а также поиск альтернативных обслуживающих компаний. В результате проведенного анализа удалось получить более оптимальное предложение от обслуживающей компании ООО «ЕОК Основа». По результатам испытательного периода было принято решение о заключении договора с ООО «ЕОК Основа», которое позволило сэкономить 12% от годовых расходов на обслуживание МКД при расширении спектра и повышении уровня оказываемых услуг. ООО «ЕОК Основа» имеет весь перечень специалистов, в том числе сварщиков. За время своей работы с нашим ЖСК зарекомендовала себя, как добросовестный подрядчик с квалифицированным персоналом. Для нашего дома, который находился в аварийном состоянии, были необходимы сантехнические и сварочные работы. ООО «ЕОК Основа» достойно справляется с поставленными перед ней задачами и возникающими аварийными ситуациями. В том числе с аварией магистральных труб в 4 корпусе, переварка всей запорной арматуры в 3-х корпусах, ремонтом стояков.

Работа по увеличению доходов ЖСК

За счет заключения агентских договоров с провайдерами телекоммуникационных услуг доходы ЖСК «Вильнюс» за 2022 год по сравнению с 2021 годом увеличились на 250 000 рублей.

Пересмотр арендной платы за квартиру №382 в сторону увеличения производится ежегодно на основе мониторинга рынка недвижимости.

Отчет о состоянии счетов ЖСК «Вильнюс»

Денежные средства ЖСК на 31.12.2022:

Расчетный счет: 636 125,89 руб.

Депозит: 5 000 000,00 руб.

Денежные средства на специальных счетах капитального ремонта на 31.12.2022г.:

Корпус №1: 2 003 132,41 руб.

Корпус №2: 3 332 187,85 руб.

Корпус №3: 1 964 241,42 руб.

Дополнительные возможности улучшения состояния МКД

1. Для решения проблемы вандализма (повреждения почтовые ящики, воровство фурнитуры окон и дверей в МОП, хулиганство и т.д.) в марте-апреле 2023 года были установлены камеры круглосуточного видеонаблюдения в 1 подъезде 1 корпуса, во 2-ом корпусе в 1 и 2 подъездах, в 1 подъезде 3-го корпуса. Необходимо дальнейшее вовлечение жильцов МКД в противодействие вандализму.

2. Необходимо решить проблему захламления межквартирных холлов. Наличие в них мебели, мусора и прочих вещей препятствует проведению ремонта холлов, а также создает риски возникновения пожаров.

3. Курение на лестничных пролетах запрещено, однако многие жители курят и не закрывают окна (особенно в зимний период), что приводит к потере тепла, а также в сильные морозы может привести к размораживанию системы отопления дома. С курильщиками должны вести работу сами жители.

Послание новому правлению:

Хотелось бы дать свои рекомендации исходя из моего опыта работы председателем Правления.

Выдвигать кандидатуры в состав членов Правления только инициативным, грамотным, умным людям. Безразличным и лицемерным

там делать нечего. Это наш дом и мы должны за него бороться. Пускать людей в Правление, которые ничего не решают и ничего не хотят делать – это преступление и халатность перед собственниками. Развалить такое большое хозяйство можно на раз, а вот навести порядок в таком большом доме, как наш очень сложно. Для этого требуются глубокие знания предмета, управленческие навыки и большие физические затраты.

Если неправильно выбрать членов Правления, то потом не найдешь, кто виноват, что дом развалился и пришел в упадок. Виноваты все, кто занимает пассивную или деструктивную позицию, а также не участвует в выборах.

Председатель правления ЖСК «Вильнюс»

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'I.I. Kester', written in a cursive style.

И.И.Кестер