

Отчет председателя правления ЖСК «Локомотив» за 2021-2022г.г.

Капитальный ремонт.

В региональной программе капитального ремонта по нашему дому сроки окончания капитального ремонта проставлены 2033-2035 годы. Назначены предельные сроки ремонта, а техническое состояние при этом не рассматривается. Поэтому в протокол собрания от 24 апреля 2015 года включили вопрос о конкретном фактическом сроке проведения Капитального ремонта по техническому состоянию дома, то есть по заключению компетентных органов Городской Жилищной Инспекции.

Московская Жилищная Инспекция в соответствии с Законом города Москвы от 07 апреля 2004 г. №21 «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Москвы» должна проводить раз в пять лет техническое обследование жилищного фонда. В мае 2015 года по нашему дому Инспекцией была произведена проверка и выдано техническое заключение, где отмечено неудовлетворительное состояние трубопроводов. Неудовлетворительное состояние трубопроводов явилось по решению собрания от 24 апреля 2015 года основанием для начала проведения работ по их замене. Правлением было принято решение начать замену трубопровода, замена трубы по кухонному стояку на диаметр 100мм. согласована Моспроектом. С 2016 по 2018 был выполнен капитальный ремонт по 12 стоякам. Остались не отремонтированными, стояк по однокомнатным квартирам 2-го подъезда: подвал, цоколь, 37, 42, 47, 52, 57, 62, 67, 72, 77 и кухонный стояк по квартирам: подвал, цоколь, 3, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34 по причине отказа от ремонта квартир 77, 6, и 26.

С июня 2022 года по настоящее время вводные краны в 72 и 10 квартирах подтекают, РЭУ-52 не устанавливает новые краны, так как в случае неудачи установки новых кранов на ржавые старые трубы, вынуждено будет перекрыта вода на кухнях по двухкомнатным квартирам первого подъезда: 3, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34, а по однокомнатным квартирам во 2-м подъезде полностью: 37, 42, 47, 52, 57, 62, 67, 72, 77, так как в однокомнатных квартирах один стояк. В квартиры, отказывающиеся от капитального ремонта, отправлены уведомления по почте. В случае необеспечения доступа в эти квартиры для ремонта общедомового имущества, правление вынуждено будет обратиться в суд. В случае аварии, на этих стояках, ответственность за залив помещений будет возложена на собственников квартир, препятствующих выполнению капитального ремонта.

Причиной залива кв.№25 и кв.№29 22 января 2021 года явилось нарушение технологии капитального ремонта, связанное с отказом от ремонта собственника кв.№33. ЖСК «Локомотив». При выполнении капитальных работ в 2017 году по кухонному стояку заменялись трубы холодной, горячей воды и канализации (диаметр 50мм на 110мм.) ЖСК смог заменить трубы только по цоколю и квартирам: 2,6,9,13,17,31.25,29. Квартира №33, находящаяся на 9 этаже была предупреждена, об аварийном состоянии труб, что по оценке Жилищной инспекции требуется их заменить до 2020 года, несмотря на это квартира №33

отказалась от ремонта.

ЖСК «Локомотив» вынужден был состыковать новые и старые трубы на уровне 2 метров от пола в кв.№29. Ликвидировать аварию можно только выполнив полную замену труб идущих в 29 квартире и 33 квартире иначе в квартире 33 пользоваться канализацией на кухне нельзя. Несмотря на предупреждение 26 февраля 2020 г. опять произошел залив кв.№25. У ЖСК заключен договор с ООО «РЭУ-52» на обслуживание инженерных систем дома, однако РЭУ-52 отказывается ЖСК в выполнении ремонтных работ, которые относятся к категории капитальных. ЖСК «Локомотив» может произвести ремонт только в случае обеспечения доступа кв.29 и кв.33 к общедомовым трубам. Собственник 33 квартиры умер. Новый собственник квартиры № 33, только в 2022 году дал доступ для выполнения ремонта. Ремонт выполнен в 29 и 33 квартирах за счет средств ЖСК. Квартиру 25 планируется отремонтировать одновременно с ремонтом потолка в подъезде.

ЗАТОПЛЕНИЕ ПОДВАЛА

В прошлом году, в течение почти двух месяцев канализационная вода затапливала наш подвал. Прочистка выпусков из дома не помогала, происходили неоднократные заливы в подвал дома канализационных вод. Кроме подрядной организации РЭУ-52, вызывали городскую аварийную службу, которая не могла устранить залив и прочищала совершенно не тот колодец (для выяснения причин попадания воды в дом привлекался Крикунов С.В., который определил колодец, который был засыпан землей и поврежден техникой при проведении работ по благоустройству территории около дома. После ремонта и прочистки этого колодца заброс воды в подвал дома прекратился.

Ремонт Красного уголка.

Неоднократно поступали жалобы от наших арендаторов Красного уголка на сырость, образование черного грибка на стенах и запах. Поступило ультимативное заявление, что в случае неприятия правлением ЖСК «Локомотив» срочных мер по устранению нечистот и запаха – договор аренды будет, расторгнут. Все претензии арендаторов были устранены. Был выполнен ремонт помещения, а в подвале проведена уборка, дезинфекция и дератизация.

Отвод сточных вод от дома

Для исключения затопления подвала сточными водами с крыши дома Старослободская 14 и с крыши нашего дома в 2019 году были установлены металлические лотки в количестве 3 штук. Лотки украли бомжи. Правление ЖСК приняло решение проложить лотки до тротуара, но только не из металла. После снятия карантина лотки были восстановлены.

Подвал, Продухи

Из подвала убраны засохшие нечистоты, подвал обработан специальным биологическим раствором, который убивает запах, уничтожены крысы и блохи. Раньше в нашем подвале не было, ни блох, ни крыс. ***УК должна обеспечить исполнение Постановление Правительства №491-ПП от 13.08.2006г «Об утверждении Правил содержания общего имущества МКД» Поэтому правление ЖСК установит решетки на продухах и заделает дыру в фундаменте (дыра смотрит на Налоговую), чтобы исключить попадание в подвал животных. Правление также обращается к жителям дома: не кормите голубей около контейнерной площадки. Не разводите крыс, голубей и заразу.***

Транзитные трубы

Очень плохое состояние труб на участке от Маленковской до Старослободская 14 и далее до нашего дома. ПАО «МОЭК» ремонтировал эти участки методом прокола, когда в старую трубу большего диаметра, вставляют трубу меньшего диаметра и приваривают новую трубу к старой, отслужившей свой срок. В очень плохом состоянии находятся трубы (транзитные) питающие дом Шумкина 17/16 проходящие по нашему подвалу, они должны были быть заменены летом 2020 года. Написаны письма в Управу и ПАО «МОЭК», однако за это время ничего не сделано. До настоящего времени Управа не может решить вопрос с транзитными трубами, хотя в течение месяца она должна найти их хозяина. Житель нашего дома Александров Денис обещал помочь в решении данного вопроса. Если не решится вопрос, будем обращаться к Правительству Москвы.

Счетчики воды

В 2021 была произведена поверка на стендах, а потом замена общедомового счетчика горячей воды, а в 2022 поверка и установка вновь общедомового счетчика по центральному отоплению. В 2020 году проводилась поверка общедомовых электросчетчиков, которые регистрируют затраты электроэнергии на работу лифтов и на общедомовое освещение.

Ежемесячно по регламенту правление осуществляет снятие показаний по общедомовым счетчикам электричества, холодной воды по дому и по нежилым помещениям и передает эти показания для проведения начислений в ресурсоснабжающие организации и по электронному документообороту проверяет правильность начислений. По всем ресурсоснабжающим организациям ЖСК работает по электронному документообороту.

Крыша

На запрос правления о техническом состоянии дома, Жилищная инспекция

ответила, что по результатам обследования, проведенного в 2020 году, крыша находится в неудовлетворительном состоянии.

При обследовании дома правлением выявлено опускание бетонного перекрытия крыши на 2 см., крыльцо 2 подъезда опять перекошено и появилась трещина. Также перекошено крыльцо нежилого помещения с фасада дома. На чердаке герметизация фановых труб нарушена. Поскольку Жилищная комиссия ничего по этому поводу не заметила нужно повторно обращаться в инспекцию либо заказывать строительную экспертизу. В ближайшее время Крикунов С.В. поставит маячки, и посмотрим, как будет себя вести плита. Крышу надо ремонтировать летом 2023 года, откладывать ремонт нельзя, надо искать надежного подрядчика, получить заключение по опусканию плиты, трещинам, перекоосу крылец. В августе правление обследовало крышу с подрядной организацией, однако специалист не мог оценить опасность опускания плиты. Правление в ближайшее время, до выпадения осадков должно пригласить еще нескольких подрядчиков, а также нужно провести строительную экспертизу крыши в ближайшее время.

Кроме того Правлению предстоит выяснить, почему выполненные ЖСК капитальные работы Жилинспекцией не учтены.

Восстановление вентиляции

От собственника нежилого помещения, расположенного в цокольном этаже - ООО «ЦТОСИиА» поступило заявление об отсутствии вентиляции по цокольному этажу. Обследование показало, что и в Красном уголке она отсутствует: - при строительстве дома с 3-го по 1 этаж 2-го подъезда отсутствует вентиляционный канал. Подрядчик ООО «Вентканал», предлагает провести его по коридору. Пожарники не разрешат сузить эвакуационные выходы. Пробивку кирпичной кладки и восстановление воздуховода по рабочим чертежам, надо согласовывать с жителями прилегающих квартир и с Моспроектom. Правление также должно решить эту проблему быстрее.

. ВОДА, СЧЕТЧИКИ

Правление проводит анализ потерь, которые несет ЖСК за счет того, что суммарные показания квартирных счетчиков меньше показаний общедомового счетчика. В соответствии с Постановлением правительства №354-ПП разницу показаний счетчиков нужно отнести на жителей дома, по решению правления Правление ЖСК берет убытки ЖСК на себя. Жители, которые сообщают фактические показания по счетчикам, **не должны** оплачивать воду собственников, которые показания по воде не сообщают длительное время, или сообщают искаженные показания или производят манипуляции, уменьшающие фактический расход воды.

Срок службы счетчиков воды поставленных ЖСК в 2010 году истек, можно было продлить их срок службы, для этого нужно было их поверять со снятием в Ителма Сименс с проливкой на стендах, Правление решило закупить новые, Купить новые по цене производителя Ителма Сименс оказалось выгоднее, чем

восстанавливать работоспособность старых. Кроме того закупили более надежные с большим количеством степеней защиты от воровства, чем те, которые ставили в 2010 году. ЖСК в этом году произвел работы по установке новых счетчиков. Все установленные счетчики зарегистрированы в базе данных «Аршин». Эксплуатация счетчиков незарегистрированных в базе «Аршин» запрещена. При проведении работ были обнаружены в некоторых квартирах нарушения. Правление в ближайшее время должно принять решение как поступить с нарушителями, применить к ним положения Постановления Правительства №354-ПП или распределить на нарушителей убытки ЖСК по воде. Квартиры, не установившие новые счетчики, будут считаться квартирами без счетчиков. ***Правление просит всех собственников: «Передавайте ежемесячно фактические показания по счетчикам!»***

ГАЗ

Ежегодно АО «МОСГАЗ» проводит обязательное ежегодное техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Работы выполнены согласно договору по **осмотренным квартирам выявлено 73 нарушения**, которые подлежат устранению. Жителям по квартирам, которых выдано предписание, нужно устранить нарушения незамедлительно. ***Просьба к жителям учесть, что все квартиры должны быть ежегодно осмотрены и все недостатки должны быть выявлены. В 2017 году в одной квартире была обнаружена утечка газа Обеспечивайте доступ в квартиру ежегодно, это в ваших интересах. ГАЗ ЭТО ОПАСНО!***

ЛИФТ

На техническое обслуживание лифтов у ЖСК заключен договор с ОАО «МОС ОТИС». Со стороны обслуживающей организации несколько раз поступало в правление заявление о порче лифта, портят лифт при перевозке тяжелого строительного мусора или материалов, крупногабаритных грузов. За техническое обслуживание ЖСК платит в соответствии с договором абонентскую плату в сумме **82 130,64 рублей** в год. За испорченное имущество ЖСК будет платить дополнительно. ***Большая просьба к жителям: «Берегите внутридомовое имущество!» Как справка, один лифт стоит 1 200 000 рублей, без установки. Проинформируйте детей. Не пускайте в дом посторонних.***

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

Электроэнергия в доме расходуется на общедомовое освещение и на работу лифта. После проведения ремонта энергосистемы расход электричества сократился в три раза. У ЖСК заключен договор по энергоснабжению с ПАО «Мосэнергосбыт» Оплата осуществляется своевременно. Светодиодные лампы зарекомендовали себя хорошо. Исключение составляют светильники при входе в подъезд, там стоят простые энергосберегающие лампы, которые довольно часто перегорают. Закуплены на заводе изготовителе ООО «Мастерсвет» светодиодные светильники для улицы. Произведена замена в арке и возле входов в подъезд.

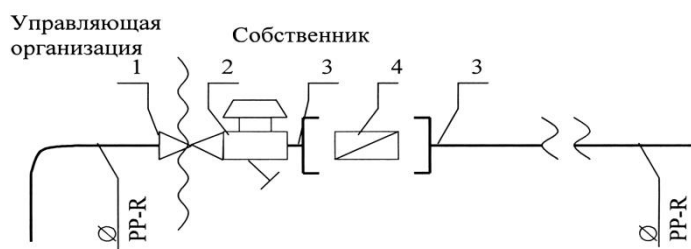
АВАРИЙНАЯ СЛУЖБА

У ЖСК заключен договор на дневное аварийное обслуживание (с 8:00 до 20:00) с ООО «УК РЭУ-52» района Сокольники это водопровод, канализация, освещение. **Просьба к жителям: записывайте номер заявки, время, фамилию слесаря или электрика, который к вам пришел на вызов. Запомните, вы оплачиваете по преискуранту все, что идет от крана в вашу квартиру. Сам кран и все трубы слева это ответственность ЖСК и оплачивает замену крана и ремонт труб слева ЖСК.**

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



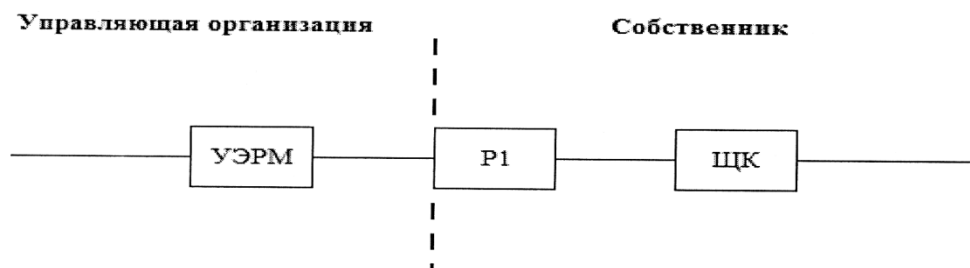
1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема

РИС.



УЭРМ – устройство этажное распределительное

P1 – счетчик электронный, R-х тарифный

ЩК – щиток квартирный

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Договор на ночное аварийное обслуживание (с 20:00 до 08:00) с ООО «АС ВКО» (ООО «Аварийная служба водопровод, канализация, освещение») За 2021-2022 год не случилось ни одной аварии

ДОМОФОН и ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

По обслуживанию домофонов, видеонаблюдения и входных дверей заключен договор с ООО «ИК-Импульс». В правление ЖСК поступила жалоба на шумную работу двери. ООО «ИК-Импульс» выполнил во втором подъезде монтаж противоветрового доводчика, ручку ремонтировали несколько раз. В первом подъезде за год не было сбоев работы домофона.

Правление ЖСК рассмотрело предложение жителей нашего дома по установке видеокамер на каждом этаже у лифта и на каждом этаже около мусоропровода с целью выявления курильщиков и жителей, которые бросают в мусоропровод не упакованный мусор, крупногабаритный мусор, стекло, вытряхивают пыль из мешка пылесоса, или заталкивают в ковш коробки от пиццы, перекрывая шахту мусоропровода, брызгают крем или краску на обувь, которую потом отмыть с пола невозможно.

Правление считает, что установка камер на всех этажах затратное дело, а самое главное затратное по времени просмотра материалов, поэтому правление просит всех жителей не допускать нарушений эксплуатации общедомового имущества, не впускать в дом посторонних людей и самим выявлять курильщиков.

ПОДГОТОВКА ДОМА К ЗИМЕ.

Для подготовки дома к зиме необходимо ежегодно проводить проверку электрооборудования дома (замеры сопротивления изоляции) и проверку вентиляционных каналов: эти работы были выполнены ООО «Лаборатория энергоэффективных решений» написали много замечаний, которые надо устранить. Нужно составить смету и приступить к работам. Опрессовку делал ООО «УК РЭУ-52».

Все работы, выполняемые подрядными организациями по контролю электрооборудования, вентиляции, водопроводной, канализационной, систем, общедомовых счетчиков, проверку инженерных систем дома, уборке снега с крыши, уборке технических помещений, запуске отопления, проверку смет, разбор ситуаций по заливу выполнял совместно с правлением ИП Крикунов С.В. В этом году устранено нарушение в 47 квартире, где на полу лоджии было устроено отопление горячей водой.

ВЫВОЗ МУСОРА

ЖСК «Локомотив» в рамках Договора поручения (безвозмездный) от 01 января 2016 года, заключенного с ООО «Хартия», получал услуги по вывозу мусора за счет государственной субсидии, то есть субсидию государство перечисляло ООО «Хартии».

В этом году в квитанциях уменьшили тариф на текущий ремонт и ввели отдельной строкой плату за мусор. Тариф за мусор указан за квадратный метр жилой площади. Правление ЖСК «Локомотив» могло бы сэкономить на мусоре, если организовать контейнерную свою площадку. Тогда бы наш дом платил за фактически накопленный мусор, а не за квадратные метры площади, по нормативу. Но у ЖСК нет места для площадки. Поступило предложение написать ходатайство в Управу от домов Шумкина 17/16 и нашего дома - вынести контейнерную площадку из двора и поставить ее в торце дома Шумкина 17/16. Правление согласно организовать сбор подписей на перенос площадки и напишет ходатайство в Управу.

АНТЕНА ТЕЛЕВИДЕНИЕ

У ЖСК заключен договор по антенне с ОАО «Мостелесигнал» От собственника 6 квартиры поступила жалоба о том, что некоторые каналы, которые она смотрела, перестали работать. Руководитель ОАО «Мостелесигнал» дал ответ о том, что запрашиваемые каналы переименованы в «Иллюзион» и «Русский иллюзион».

СУДЫ

Много времени правление тратит на подготовку документов в суд, а также и денежные средства. Просьба к жителям. На суды кооператив тратит ваши же деньги, а долги все равно надо будет отдавать. Не лучше ли выполнять, то, что положено выполнять по закону – просто оплачивать начисленные за коммунальные услуги суммы. Не производить манипуляции со счетчиками воды, чтобы снизить показания. Если не согласны с начислением этих сумм – выяснять начисления с бухгалтером или ставить вопрос на разбор ситуации с правлением, если трудное материальное положение – заполнять «Гарантийное обязательство о погашение долга». В ЖСК долги жителей составляют 1 466 279,58руб. Несмотря на неоднократные просьбы правления ни одного «Гарантийного обязательства» от должников не получено, поэтому правление вынуждено подавать заявление в суд.

МОЭК

Нас снабжает горячей водой и отоплением. За 2021 год затраты тепловой энергии на отопление возросли больше чем на 100 Гкал. Начисление жителям платы за отопление производится в текущем году за прошлый год. Этим обусловлено повышение платы за отопление в 2022 году

БАНКОВСКИЕ УСЛУГИ, ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Затраты на программное обеспечение теперь неизбежная трата, так как введен повсеместно электронный документооборот, а наши траты возросли на катриджи, бумагу и банковские услуги. В течение 2 месяцев (июнь, июль) ЖСК не мог производить банковские операции, так как банк ВТБ поменял программное обеспечение и не мог подключить ЖСК как пользователя. До настоящего времени еще исправляются ошибки, которые усложняют пользователям получать нужную им информацию по банку.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА НАЛОГ

Правление выполнил работу по вводу кодов видов работ в ЕГРЮЛ, так как Налоговая ввела запрет на выполнение банковских операций ЖСК (апрель, май). Налоговая инспекция сделала замечание по поводу низких налогов, которые поступают от заработной платы. По требованию налоговой инспекции, ЖСК с июня 2022 года заработную плату привел в соответствие с минимальным значением, установленным государством.

Председатель ЖСК «Локомотив» Вологодина Л.Б. 24.10.2022г.

