

Отчет правления ЖСК «Ясенево» о проведённых хозяйственных работах за период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

По результатам голосования собственников квартир ЖСК «Ясенево», проведенного в феврале 2022 года, Правлению были поручены работы по капитальному ремонту кровли и ремонту отмостки по периметру дома.

Эти работы выполнены в полном объёме. Видео процесса ремонта кровли размещено на сайте ЖСК.

А также, по заявкам жильцов проведены следующие работы:

1. Отремонтированы поврежденные потолочные рейки в холлах подъездов №№ 1 и 2.
2. Установлены резиновые уголки на отбитую плитку на верхней ступени в холлах подъездов №№ 2 и 6.

Рекомендуем собственникам при ремонте квартир контролировать доставку и вынос стройматериалов и строительного мусора рабочими, выполняющими ремонт.

3. Отремонтированы откосы окна и повреждённый короб проводки в подъезде №5.
4. Заменен доводчик на внутренней двери холла в подъезде №5. Жильцы предложили заменить внутреннюю дверь холла на пластиковый вариант. Вопрос поставлен на голосование.
5. Установлены антипарковочные столбы в арке между подъездами №№ 4 и 5.
6. Покрашены входные двери всех подъездов с внешней стороны.
7. Застрахованы лифты сроком на 1 год.

Износ лифтов в нашем доме составляет более 40%. Лифты пассажирские, не предназначены для подъёма и спуска строительных материалов, мебели и тяжелого сантехнического оборудования. Поэтому превышение веса, допустимого для транспортировки груза лифтовой кабиной, часто приводит к выходу из строя механизма работы лифтов, что может привести к угрозе жизни пассажира.

Правление просит жильцов относиться к эксплуатации лифтов бережно и доставлять грузы на верхние этажи в соответствии с правилами эксплуатации.

8. В рамках гарантийного ремонта отреставрированы межпанельные швы со стороны торца первого подъезда.
9. Промыты мусоропроводные стволы по всем этажам во всех подъездах.
10. Установлено газонное ограждение у подъездов №1 и №5 с внутренней и внешней стороны арки.
11. Прочищены вентиляционные камеры на кровле дома.

12. Отремонтированы поверхности лифтовых камер на крыше, на вентиляционные камеры установлены сетки, препятствующие попаданию в них птиц.
13. Отремонтированы входные группы в подвалы (подъезды №№ 1 и 6).
14. Заключен договор с юристом и поданы в Суд документы на должников (квартир №№ 201,204). Правление и дальше будет работать в этом направлении.
15. Отремонтирован водосток ливневой системы в подъезде №1, находившийся в аварийном состоянии, что приводило к заливу дождевой водой электрических щитков.

Правление планирует отремонтировать все водостоки в рамках капитального ремонта, вопрос поставлен на голосование.

16. Прочищены все водостоки ливневой системы.
17. Проведена видеодиагностика ливневой системы, из которой следует, что соединительные стыки труб разрушены коррозией и нуждаются в ремонте.
18. Сделана проверка общедомовых электрических счетчиков, расположенных в ВРУ (подъезд №4), подана заявка в Мосэнергосбыт на бесплатную замену счетчиков.
19. По просьбе жильцов проведена обрезка деревьев и кустарников вокруг дома.
20. Отремонтирован холл подъезда №2 после протечки в квартире (за счет собственных средств владельца).
21. Создан сайт ЖСК «Ясенево», на котором размещена полезная для жильцов информация. В дальнейшем, для зарегистрированных на сайте жильцов планируется создание личного кабинета, через который можно будет подавать ежемесячные показания водных счетчиков (по типу формы передачи показаний электроэнергии на сайте Мосэнергосбыт).
22. С операторами связи заключены дополнительные соглашения на повышение суммы вознаграждения с 01 января 2023 г (от 5% до 9% в соответствии с условиями Договоров) за аренду помещений ЖСК, в которых размещено оборудование операторов.

РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГОЛОСОВАНИЯ

1. Правление ЖСК напоминает собственникам, что в случае перепланировочных работ в ходе ремонта квартир, необходимо информировать Правление о полученном в БТИ разрешении на перепланировку (с предоставлением копии разрешения), а при переустановке общедомового инженерного оборудования в обязательном порядке получать согласие Правления ЖСК на такие действия.
В противном случае, при возникновении аварийных ситуаций собственник квартиры несёт личную и полную ответственность за несанкционированную перепланировку/переустановку.
2. Как уже отмечено выше, ливневая система нашего дома находится в аварийном состоянии, необходимо в срочном порядке её отремонтировать.

В 2019 году вопрос капитального ремонта водостоков, поставленный на голосование, не набрал нужного количества голосов собственников, что в итоге привело к аварийной ситуации в первом подъезде.

Метод ремонта водостоков FuranFlex (наглядное видео процесса проведения работ размещено на сайте ЖСК) позволяет выполнить герметизацию труб, вмонтированных в бетонные стены дома, без их демонтажа и без вмешательства во внутреннее пространство жилых помещений.

Однако, видеодиагностика ливневой системы показала, что в правых тамбурах подъездов №№ 1 и 6 имеются развороты труб, расположенные в подвальном помещении под прямым углом, что делает невозможным протяжку рукава FuranFlex из подвала.

Таким образом, при выполнении ремонта необходимо вмешательство в систему внутри квартир № 4 и № 180.

Если согласие собственников этих квартир на демонтаж внутренней стены стояка, расположенной в коридоре квартиры и на частичный разрез водостока с последующей его сваркой не будет получено, правые тамбуры подъездов №№ 1 и 6 не войдут в план ремонта.

Отказ собственников этих квартир должен быть оформлен в виде письменного заявления.

Всего водосточных труб в доме -12, одна из них отремонтирована.

Просьба ко всем собственникам проголосовать за данный вид капитального ремонта, в том числе и жителей первого подъезда (квартиры левого тамбура, в котором трубы уже отремонтированы).

3. В соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы для дома, расположенного по нашему адресу, ремонт внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения (стояки) запланирован на 2027-2029 годы и систем водоотведения (канализации) на 2039-2041 годы.

Тем собственникам, которые в ходе ремонта своих квартир самостоятельно заменили трубы, мы рекомендуем поставить в известность Правление (можно по электронной почте, приложив фото новых труб).

Ко всем остальным просьба сделать письменное заявление от собственника квартиры о необходимости ремонта. Правление создаст комиссию с привлечением специалиста ГБУ Жилищник района Ясенево для квалифицированной оценки состояния труб в их квартирах.

4. Относительно голосования по установке тамбурной и лестничной системы пожарной сигнализации Правление рассматривает данный вопрос по просьбе жильцов в связи с тем, что первоначально установленные при строительстве дома внутриквартирные пожарные датчики многими жильцами демонтированы, а также в связи с тем, что в настоящий момент в ходе проводимой военной спецоперации может возникнуть угроза возникновения пожаров (рядом расположена Теплоэлектростанция) и по другим

объективным причинам, просим рассмотреть такой вид работ с обязательным составлением проектной документации Подрядчиком.

Ваша безопасность зависит от вашего решения.

5. На голосование поставлен вопрос о капитальном ремонте магистральной системы отопления, расположенной в подвале дома. В соответствии со сроками Региональной программы данный вид ремонта должен был быть сделан в период 2018-2020 годов. Однако, при голосовании в 2019 году не было набрано нужное количество голосов.
В связи с тем, что Городская Жилищная инспекция строго контролирует сроки проведения работ по капитальному ремонту, предлагаем вам отнестись к данному виду ремонта ответственно и выбрать в Бланке №2 соответствующий из предложенных пунктов.

6. В пункте 10 (ПРОЧЕЕ) подпункт 1. Бланка №1 по вопросам голосования поставлен вопрос о повышении размера членских взносов на 1 рубль за квадратный метр площади жилого помещения. С 2019 по 2022 год размер членских взносов не менялся и составлял 5,00 рублей за 1 квадратный метр.
В подпункте 2. Пункта 10 поставлен на голосование вопрос о ежегодной индексации на коэффициент инфляции, устанавливаемый Росстатом, зарплаты сотрудников ЖСК «Ясенево» и вознаграждения членов Правления, старших по подъездам и ревизионной комиссии.
Обращаем ваше внимание на то, что индексация зарплат должна проводиться ежегодно в соответствии с Трудовым Кодексом РФ.

Выражаем надежду на то, что большинство собственников нашего ЖСК считает работу Правления удовлетворительной.

Со своей стороны, мы прилагаем все усилия для создания комфортных условий проживания в доме и поддержания в нём порядка.

Благодарим жильцов, оказывающих свою помощь в работе Правления (Зорина Владимира- кв.№40, Баландина Виктора -кв.№41, Елизарова Владислава- Кв.№76, Котова Олега- кв.№103), соблюдающих Правила проживания в МКД и будем рады каждому предложению, вынесенному на рассмотрение общего собрания собственников.

Правление ЖСК «Ясенево»