

ОТЧЕТ

Председателя правления ЖСК «Вильнюс» за период
с 01 января 2025г. по 31 декабря 2025г.

г.Москва

«11» марта 2025г.

Перечень работ выполненных за 2025 год по разделу сметы текущий ремонт и непредвиденные затраты:

Лифты

В связи с периодическими простоями лифтов АО «Мослифт» была выплачена неустойка за некачественное исполнение договорных обязательств. Общая сумма неустойки составила 15.026,60 рублей.

Обслуживающая компания

Смена обслуживающей компании. В связи неудовлетворительной работой ООО «ЕОК Основа»: ухудшение качества оказываемых услуг, падением качества сервиса, несвоевременным закрытием заявок и пр, члены правления провели работу по подбору альтернативных вариантов. Правлением были рассмотрены и проведены встречи с несколькими компаниями: ООО «Свит Хоум», ИП Дударев В.К, группа Комфорт, ООО «Видея». Были получены КП, проанализировав которые, было принято решение заключить договор с ООО «Видея», т.к. компания предложила более выгодные условия. В штате компании имеются все необходимые специалисты, она удобно расположена относительно нашего ЖСК. ООО «Видея» оказывает полный перечень всех услуг, как ООО «ЕОК Основа», за исключением Аварийной диспетчеризации.

Дополнительно предложено вернуться к сотрудничеству с ООО «Аварийная служба ЗиС», с которой также работает ООО «Видея».

Заключен договор с Жилищником района Нагатино-Садовники на диспетчеризацию с ОДС № 156 по адресу Москва, улица Академика Миллионщикова, 31.

Межквартирные холлы

Выполнен текущий ремонт межквартирных холлов в 2-х подъездах 1-го корпуса. Объем работ: покраска стен/потолка, штукатурка стен/потолка, изоляция проводов в короба, укладка напольной плитки, замена светильников.

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

Фасад

В рамках гарантийных обязательств подрядчик капитального ремонта фасадов провел гарантийный ремонт межпанельных швов 2 и 3 корпусов.

Сантехнические стояки

В рамках плана по капитальному ремонту, при поддержке ФКР, региональным оператором, а также силами Жилищника и подрядной организации проведена совместная работа с ФКР по замене стояков ГВС/ХВС во всех квартирах, где был предоставлен доступ.

Клининг

Поскольку ковры во входных группах изнашивались и требуют замены было принято решение не закупать новые, а заключить договор с профильной компанией по аренде ворсовых грязезащитных ковров в подъездах с их регулярной заменой. График замены: в зимний период 1 раз в неделю, в остальные месяцы 1 раз в 2 недели.

Мусорные контейнеры

По результатам многочисленных обращений, встреч и переговоров с обслуживающей компанией ГК СЭТ / Экотехпром для нашего ЖСК были согласованы индивидуальные мусорные баки объемом 0.8 м³ в количестве 12 штук в безвозмездное пользование. Теперь нет необходимости регулярно закупать новые баки на замену сломанным и испорченным. Регулярная чистка и промывка также теперь находится на контроле и обслуживании данной подрядной организации.

Приточка

Проведена проверка приточной вентиляции на предмет имеющихся нарушений/перегородок в конструкции со стороны жителей/квартир.

Согласно заключению и дефектной ведомости от профильной компании ГК "СервисСтройКомплект".

Подрядной организацией ГК "СервисСтройКомплект" проведен осмотр всех вент каналов, а также чистка тех мест, где это было необходимо ввиду имеющихся препятствий в виде мусора, перегородок, посторонних предметов. Выявлены нарушения в следующих квартирах 53, 115, 118. Данным собственникам выписаны акты и предписания. Также есть еще квартиры с нарушениями (например, 4я), но точно установить их получится при следующей прочистке. Несколько квартир уже устранили замечания и восстановили систему приточной вентиляции.

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 01.01.2025г. - **208.246,63 руб.**

Сумма долга по ЖКУ на 31.12.2025г. - **500.342,16 руб.**

Отчет о состоянии счетов ЖСК «Вильнюс»

Денежные средства ЖСК на 31.12.2025:

Расчетный счет: 529.246,79 руб.

Депозит: 4.800.000,00 руб.

Подрядная организация по дымоудалению

По результатам диагностики и в соответствии с дефектной ведомостью подрядчиком ООО «Комплексные Системы Безопасности» по техническому обслуживанию и текущему ремонту систем дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУ и ППА) в рамках дополнительного договора оказания услуг проведены работы по восстановлению системы во всех 6 подъездах. Работы выполнены в полном объеме, система находится в удовлетворительном рабочем состоянии.

Подвалы, чердаки

Переоборудованы подвалы/чердаки трёх корпусов светодиодными светильниками согласно постановлению Правительства. Теперь все зоны и

помещения освещены должным образом и полностью удовлетворяют условия для проведения каких-либо сервисных работ.

Для справки: основные нормы, которые необходимо учитывать при проектировании и монтаже электрооборудования в подвальных помещениях, содержатся в своде правил № 31-110. В 2016 году в этот документ были внесены изменения (СП № 256.1325800.2017).

Кровля

Установлены сетки от голубей на вентиляционные отсеки на кровле. Теперь пернатые больше не залетают на чердаки.

Система подачи воды на пожарные рукава

В рамках проведения работ по перекачке рукавов и обслуживанию внутреннего пожарного водопровода выяснилось, что система пожаротушения не обслужена, нет подачи воды, отсутствует давление в системе, требуется её запуск и восстановление. Был приобретён материал и проведены работы по замене клапанов и пуско-наладке системы. Проведены работы по перекачке пожарных рукавов.

Проблемы и нерешенные задачи

1. 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.

До сих пор отсутствуют ключи от следующих этажей:

К.1,П.2 – этаж 4;

К.2,П.1 – этаж 8;

К.3,П.2 – этажи 6, 12,14,15;

2. 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).

3. 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.

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.

За подобные незаконные действия предусмотрена административная ответственность, например, в виде предупреждения или штрафа по ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ 34 от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей

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.

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.

4. Собственники 1 корпуса 2 подъезда в рамках своего подъезда провели собрание касательно установки камер видеонаблюдения, в результате которого большинство выразило нежелание их установки.
5. Из помещения Правления 29.05.2025 года группой лиц (Шараевой Ю.Э., Аленичкиной Н.Н., Юрковой И.Е.) были похищены оригиналы официальных документов, содержащие персональные данные (реестр с подписями собственников членов ЖСК, доверенности), которые были подготовлены по результатам проведенного общего отчетного собрания 24 мая 2025г. Поскольку никаких запросов на ознакомление, получение и передачу данных документов в Правление не поступало, данный инцидент считается хищением. По данному факту была вызвана полиция и следственно-оперативная группа. Видео-фиксация происшествия сохранена в качестве доказательства.

Председатель Правления ЖСК «Вильнюс»

А.П.Кретов