

ВХ. № 11/0178/24
от 15.01.2024
ООО ГУК «ДОМЖИЛСЕРВИС»

Генеральному директору ООО «Городская
управляющая компания «Домжилсервис»
Гашичеву Д.Ю.

Исх. №01-01-24 от 10.01.2024г.

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

В ответ на письмо исх. №3160/23 от 11.12.2023г. сообщаю:

Подтверждаю, что работа аварийно - диспетчерской службы выполняется в штатном режиме, замечаний за последний месяц не поступало. В связи с изменением телефона считаю необходимым разместить актуальный номер на досках объявлений в подъездах. На сегодняшний день размещенная информация в части персонала компании, телефона аварийно – диспетчерской службы – не актуальна.

По уборке снега по одному снегопаду в последние недели как – либо оценивать изменения в работе по уборке снега не представляется возможным.

В связи с тем, что по итогам рабочей встречи остался не понятен ответ на вопрос о возможных дальнейших действиях УК в случае перерасхода денежных средств на уборку и вывоз снега, и тем, что письмо исх. №3160/23 от 11.12.2023г. не дает этот ответ – прошу Вас письменно пояснить определение порядка и очередности выполнения работ в этом случае по обслуживанию МКД, в т. ч. предусмотренных Постановлением Правительства от 03.04.2013г. РФ №290.

Заявки по неудовлетворительной работе лифтового оборудования нельзя назвать отработанными. Так, в 4 подъезде остановлен лифт «А», простой составляет более 3-х недель.

15.01.2024г. при спуске грузового лифта в 5 подъезде в районе 3-го этажа на крышу лифтовой кабины упал с грохотом тяжелый предмет, собственник квартиры 454, находившаяся в лифте вышла из кабины в состоянии, близком к шоку. В целом по работе лифтов имеются жалобы на грохот, отказ кнопки вызова (1-й под.), самопроизвольное открывание/закрывание и др.; состояние механизмов стабильно ухудшается. Часть жильцов во всех подъездах – уже избирательно не пользуется некоторыми кабинами. Вместо замены и переборки механизмов механики, выезжающие через день – в основном, перезагрузками возвращают лифты в рабочее состояние.

Акты, составленные 08.12.23г. и подписанные на встрече 15.12.23г., с отметками о выполненных работах прикладываю. Акт выполненных работ №11 от 30.11.23г. не подписан с моей стороны по следующим основаниям:

- клапана дымоудаления не проверялись ни в ноябре, ни за последний год (включение клапанов при проверке работоспособности хорошо слышно в каждой квартире);

- по работе системы отопления и ИТП составлен Акт о нарушении в работе систем. Согласно графика, температура воды в системе отопления составляет 95-70 гр.С. 06 января 2024г. температура стояков, измеренная в квартире №669 составляла +35гр.С; +39 гр.С, при температуре наружного воздуха -16 гр.С. За все время владения квартирой – собственники квартиры №669 впервые увидели в январе текущего года лед в комнате на подоконнике. Жалобы не единичны. Такие факты свидетельствуют как минимум о не качественной наладке систем. Промывка систем отопления выполнялась (по времени проведения) – недолго и недостаточно. В любом случае, необходимо установить причину сокращения циркуляции воды в системе и устранить нарушения.

- работы по содержанию помещений МОП не выполнены в минимально требуемом объеме. Повреждения отделки МОП накапливаются с 2022 года и не ремонтируются. Так, по моему письму исх. №01-11-22 от 10.11.2022г. с перечнем недостатков, требующих восстановительного ремонта - до настоящего времени не выполнено более 70% работ по перечню (Приложение 3). Обращаю Ваше внимание на то, что восстановительный ремонт полов предусмотрен п.12 вышеуказанного Постановления №290; а нарушения плотности притворов дверей МОП в отопительный период – требуют незамедлительного ремонта по п.13 Постановления. Однако, несмотря на подписанный Акт от 09.12.23., пункт 1, щели до 6 мм входных дверей в закрытом состоянии – не устранены, перекосы и неплотные притворы вторых тамбурных дверей – не устранены.

Также сообщаю, что в связи с высказанными в мой адрес отдельными собственниками, называющими себя «активом», упреками в подписании Актов в том числе по не выполненным работам – вплоть до Общего собрания собственников прошу считать мою подпись на актах действительной только вместе с подписями Антона Павлова (кв. 162) и Агапова Виктора (кв.14), о чем я буду делать соответствующие отметки в Актах.

В связи с изложенным – прошу:

1. Принять неотложные меры к устранению перечисленных нарушений и письменно проинформировать меня. Организовать внеплановую проверку противопожарных систем и письменно сообщить о дате и времени ее проведения.
2. Предоставить:
 - выписку из журнала заявок по работе лифтового оборудования за период с июля 2023г. по январь 2024г. с отметкой о выполнении;
 - письменное заключение специализированной организации по техническому состоянию лифтового оборудования.
3. Предоставить в течение января текущего года запрошенную мной ранее по письму вх. №М/3409/23 от 15.12.2023г. документацию:
 - копии актов о выполнении работ по ПТР, включая непредвиденные расходы, за период 2021 – 2023 годы, в том числе ежемесячные Акты;
 - документацию по общедомовым счетчикам коммунальных ресурсов (паспорта, поверки и т.д.);
 - сведения о полученных платежах организаций, использующих общедомовое имущество (интернет провайдеры, ИП Семенова С.С. – установка очистки воды) и расходовании этих средств за период 2021 – 2023 годы;
 - свидетельства о техосмотрах лифтов за последний год;
 - основания по которым установлены текущие тарифы на содержание и ремонт общего имущества МКД.
4. Письменно пояснить причину, по которой отдельные работы по локальному восстановлению отделки МОП, указанные в письме №01-11-22 от 10.11.2022г. не выполнены в большей части. Мне лично потребовалась бы не более 2-х недель для устранения этих нарушений, но управляющая компания, получая более 1,6 млн. руб. в месяц на обслуживание и содержание дома – в течение года не нашла такой возможности. Этажные таблички я лично заказывал в июне 21г. – их надо было только наклеить в указанных местах. При этом в письме были указаны только самые явные, выборочные нарушения, среди которых, например, темная эвакуационная лестница с 4 по 8 этаж в 5 подъезде – прямая угроза безопасности жителей, не имеющих других путей эвакуации в случае ЧС. Работа управляющей компании, при которой для устранения нарушений требуется более чем 1 зарегистрированное письмо и более чем 1 год – не допустима. Так как работы по обслуживанию инженерных систем собственники не имеют возможности системно контролировать – такая организация работы заканчивается аварийно, как недавно в Климовске, Электростали и других отдельно взятых городах Подмосковья.
5. Назначить время для осмотра оборудования и снятия показаний датчиков давления и температуры теплоносителя в ИТП. Предоставить копию подписанного в установленном порядке паспорта готовности к осенне – зимнему периоду.

Приложения:

1. Акт о нарушениях в системе отопления от 06.01.2023г. – на 2-х листах;
2. Акт от 09.12.2023г. о нарушениях выполнения работ по содержанию и текущему ремонту МКД с пометками о выполнении на 15.01.2024г. – на 1-м листе;
3. Перечень недостатков в помещениях МОП, указанных в письме исх. №01-11-22 от 10.11.2022г. и не устраненных на момент 10.01.2024г. – на 6-ти листах.

**С уважением,
председатель Совета многоквартирного дома
по адресу: г. Мытищи, ул. Трудовая, д.22**

тел. 8-916-591-47-04, andemkin@gmail.com
141014, г. Мытищи, ул. Трудовая, д.22, кв. 616.



/ А.В. Демкин /

Акт
нарушения качества оказания услуг или выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества

г. Мытищи

" 6 " января 2024г.

Комиссия в составе

Шалабаев Владимир Викторович, собственник
(Ф.И.О., должность) кв. 669

Демкин Андрей Владимирович,
(Ф.И.О., должность)
председатель Совета дома,
(Ф.И.О., должность)

Председатель Совета МКД

(Ф.И.О., наименование)

составили настоящий акт о том, что в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., гор. Мытищи, ул. Трудовая, д.22 выполнялись с нарушением качества следующие виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

1. Входные двери в подъезды в закрытом состоянии имеют щель до 6 мм, дверной уплотнитель местами отсутствует как на входных, так и на тамбурных дверях, из-за чего холодный воздух с улицы напрямую попадает в отапливаемое помещение площадки 1-го этажа;
2. Состояние стен и потолков площадок 1-го этажа не удовлетворительное: стены требуют окраски, потолок – замены плиток (типа Армстронг) и подконструкций – кроме подъезда №1. Данный ремонт не выполнялся более 5-ти лет;
3. Температура стен в отапливаемом помещении квартиры 669 была измерена и составила 16 гр.С (при температуре на улице -16 гр.С.).

При измерении столбов температура +35,0 С; +38,0 С

Настоящий акт при не устранении в разумный срок перечисленных нарушений является основанием для уменьшения размера платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения.

Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Подписи сторон

Шалабаев В.В. и др.

Управляющая организация:

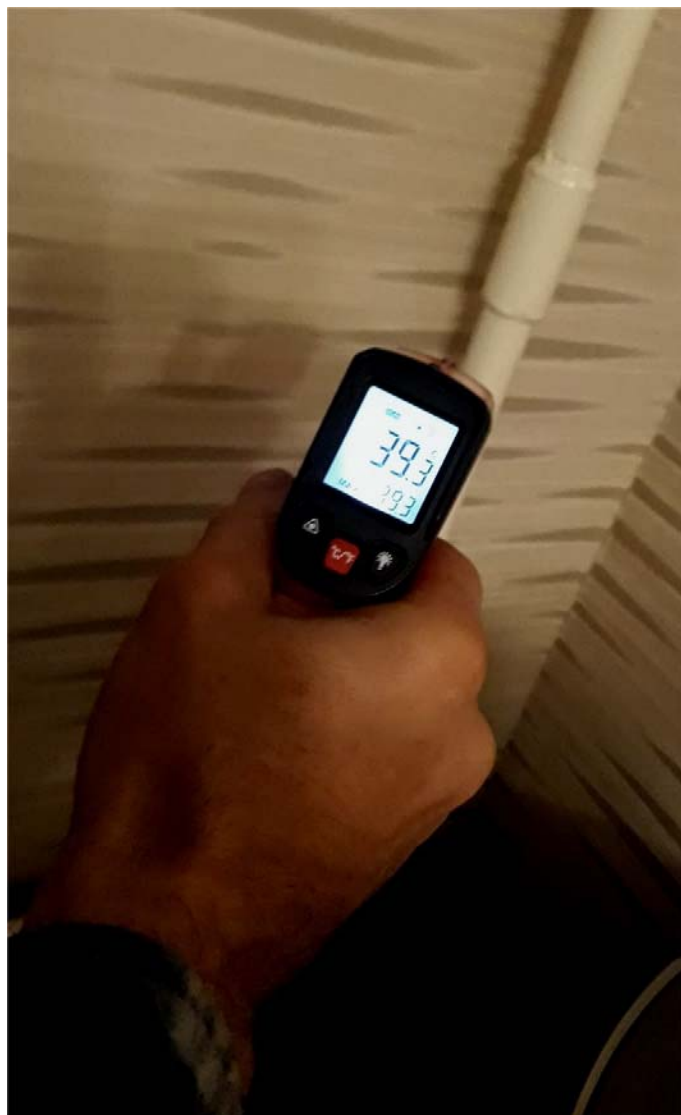
Председатель Совета МКД (иное уполномоченное лицо, собственник жилого (нежилого) помещения)

Демкин А.В.

Примечание:

В случае отказа от подписи акта делается отметка об этом

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами. В случае непроведения Управляющей организацией проверки, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг (выполняемых работ) в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы Собственник вправе составить акт проверки в отсутствие Управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК и т.д.). В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 собственниками и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом. При уклонении Собственника от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК и т.д.), а равно при уклонении Собственника от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества услуги (работ) Управляющая организация (ТСЖ, ЖСК и т.д.) составляет такой акт, который подписывается Управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК и т.д.) и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю).



*Фото сделано 06.01.24г. в кв.№669 в доме по адресу: гор. Мытищи, ул. Трудовая, д.22
Температура на улице: минус 16 гр. С.
Температура стояков отопления: 36 .. 39 гр.С.*

Измерения выполнил:

Демкин А.В.

Акт
нарушения качества оказания услуг или выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества

г. Мытищи

" 09 " декабря 2023г.

Комиссия в составе

Представители Управляющей организации ООО «Городская управляющая компания «Домжилсервис»

Гашинцев Дмитрий Кривович (наименование организации)

Шеноренко В. С. (Ф.И.О., должность)

Шеноренко В. С. (Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

Председатель Совета МКД

Демкин А. В. (Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., наименование)

составили настоящий акт о том, что в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., гор. Мытищи, ул. Трудовая, д.22 выполнялись с нарушением качества следующие виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

1. Входные двери в подъезды в закрытом состоянии имеют щель до 6 мм, дверной уплотнитель местами отсутствует как на входных, так и на тамбурных дверях, из-за чего холодный воздух с улицы напрямую попадает в отапливаемое помещение площадки 1-го этажа;
2. Колодцы пожарных гидрантов замечены снегом;
3. Состояние стен и потолков площадок 1-го этажа не удовлетворительное: стены требуют окраски, потолок – замены плиток (типа Армстронг) и подконструкций – кроме подъезда №1. Данный ремонт не выполнялся более 5-ти лет;
4. Температура стен в отапливаемом помещении эвакуационной лестничной клетке между 1 и 2 этажами была измерена и составила 6 гр.С (при температуре на улице -14 гр.С.). Для нормативного теплосбережения отапливаемых лестничных клеток – необходимо установить доводчики на одной из двух дверей на каждом этаже, ведущих с переходного балкона на лестничную клетку. Указанные двери без доводчиков открываются порывами ветра.
5. Имеются систематические жалобы:
 - на невозможность быстро дозвониться в аварийно – диспетчерскую службу (в том числе 2 раза собственники не могли дозвониться в течение 5-ти часов);
 - на существенное не соблюдение графика работы уборщиц в подъездах.

Настоящий акт при не устранении в разумный срок перечисленных нарушений является основанием для уменьшения размера платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения.

Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Подписи сторон

Управляющая организация:

Председатель Совета МКД (иное уполномоченное лицо, собственник жилого (нежилого) помещения)





Примечание:


В случае отказа от подписи акта делается отметка об этом




При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами. В случае непроведения Управляющей организацией проверки, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг (выполняемых работ) в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы Собственник вправе составить акт проверки в отсутствие Управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК и т.д.). В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 собственниками и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом. При уклонении Собственника от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК и т.д.), а равно при уклонении Собственника от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества услуги (работ) Управляющая организация (ТСЖ, ЖСК и т.д.) составляет такой акт, который подписывается Управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК и т.д.) и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю).





На 15.01.24г. замечания по п. 5 устранены;
по п. 2 – устранены частично; по п. 1, 3, 4 – ничего
не сделано.
Демкин А. В.


*Приложение 3. Перечень недостатков в помещениях МОП, указанных в письме
исх. №01-11-22 от 10.11.2022г. и так и не устраненных на момент 10.01.2024г.*

<i>Подъезд 1</i>			
<i>№ этажа</i>	<i>Место</i>	<i>Описание недостатка</i>	<i>Фото/ примечания</i>
2	Лифтовой холл	Не горит светильник	
7,8,9,15, 16,19	Коридор	Не горит светильник	Темные коридоры (не горит ни 1 светильник) – на 7,8,9,15 этажах
6	Балкон	Не горит светильник	
6-7, 9-10; 16-17	Лестница	Не горит светильник	
21	Квартирная площадка	Не горит светильник	
2	Квартирная площадка	Требуется штукатурка стены у кв.№2	
3	Квартирная площадка	Требуется штукатурка и окраска стены у двери рядом с мусоропроводом	
12	Лифтовой холл	Требуется ремонт пола у лифта №2, №3	
21	Квартирная площадка	Нет дверной ручки у мусоропровода	
17, 23, 25	Лифтовой холл	Требуется ремонт оконного откоса, подоконника стены у окна	



Подъезд 2			
№ этажа	Место	Описание недостатка	Фото/ примечания
9, 12, 18	Лифтовой холл	Не горит светильник	
9,13,14,19	Квартирная площадка	Не горит светильник	
15, 21	Балкон	Не горит светильник	
16,22	Коридор	Не горят светильники	Темные коридоры (не горит ни 1 светильник)
13-14; 18-19	Лестница	Не горит светильник	
4, 16, 17, 18, 24	Лифтовой холл	Требуется ремонт оконного откоса, подоконника стены у окна	
4, 20	Коридор	Не держится плитка цоколя	
9	Лифтовой холл	Дверная коробка требует ремонта	

Подъезд 3			
№ этажа	Место	Описание недостатка	Фото/ примечания
2, 6, 11, 20, 24	Коридор	Не горит светильник	Темные коридоры (не горит ни один светильник) – на 6, 20, 24 этажах
10, 21	Лифтовой холл	Не горит светильник	
20	Квартирная площадка	Не горит светильник	Темные площадка (не горит ни 1 светильник) – на 6 этаже
21	Балкон	Не горит светильник	
20, 24	Лифтовой холл	Требуется ремонт оконного откоса (штукатурка, окраска), подоконника, стены у окна	
9, 17	Квартирная площадка	Требуется ремонт пола	
9, 12	Лестничная клетка	Требуется восстановление штукатурки стен	





14	Лифтовой холл	Требуется ремонт штукатурки в зоне угла у окна в лифтовом холле		
19	Коридор	Не закрывается дверь на балкон из коридора		
24	Лифтовой холл	Требуется окраска стены напротив лифтов		
24	Квартирная площадка	Ручка двери в коридор отсутствует		
24-25	Лестничная клетка	Требуется заделка отверстия в полу на площадке л/к		
25	Лифтовой холл	Требуется ремонт штукатурки потолка в лифтовом холле		

Подъезд 4				
№ этажа	Место	Описание недостатка	Фото/ примечания	
2, 17	Квартирная площадка	Не горит светильник		
2, 10, 12, 14, 24	Лифтовой холл	Не горит светильник	Не горит ни один светильник в лифтовом холле на 20, 22 этажах	
3,7,10, 12, 17, 19,20,22, 25	Коридор		Не горит ни один светильник в коридоре 6 этажа	
15, 18	Балкон	Не горит светильник		
1	Лифтовой холл	Пожарный датчик висит на 1 проводе		



3,4,7,11, 13,17,22	Лифтовой холл	Требуется ремонт оконного откоса, подоконника стены у окна	
13	Лифтовой холл	Нет таблички с номером этажа	
18, 24	Лифтовой холл	Требуется штукатурка и окраска стены	
16	Квартирная площадка	Требуется выполнить окраску стены	

Подъезд 5			
№ этажа	Место	Описание недостатка	Фото
9,12	Лифтовой холл	Не горит светильник	
10,13,15, 22, 23	Квартирная площадка	Не горит светильник	
12, 13,15	Коридор	Не горит светильник (полностью темный холл, коридор, балкон)	
13-14; 15-16; 21-22	Лестничная клетка	Не горит светильник между 13 и 14; между 15 и 16; между 21 и 22 этажами	
4-5-6-7- 8	Лестничная клетка	Не горит ни один светильник	
3,4,6,7,8, 15, 20	Лифтовой холл	Требуется ремонт оконного откоса, подоконника стены у окна	

			
3, 5	Лифтовой холл	Отклеилась табличка с номером этажа	

Подъезд 6			
№ этажа	Место	Описание недостатка	Фото
16	Квартирная площадка	Требуется ремонт пола перед лифтовым холлом	
2	Лестничная клетка	Требуется ремонт стены	
4, 9, 14	Из коридора на балкон	Требуется установка/замена дверной пружины	
3,4,5,11, 13, 18, 19	Лифтовой холл, у окна	Требуется штукатурка откосов, стен	
15, 21	Лифтовые холлы	Не горит светильник (на 21 этаже не горит ни	

		один)	
4, 22	Квартирные площадки	Не горит светильник	
12,15,18, 21,22	Коридор	Не горит светильник	
10, 14, 19, 23	Коридор	Не держится плитка цоколя	 
19, 22	Квартирные площадки	Не держится плитка цоколя	

Подъезд 7			
№ этажа	Место	Описание недостатка	Фото
4	Квартирная площадка	Не горит светильник	
6	Коридор, рядом с мусоропроводом	Нет части наличников двери	
14, 16	Коридор	Отошла плитка цоколя	 
24	Лифтовой холл, у окна	Требуется штукатурка стен	